



**FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUI NILAI
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

*FACTORS THAT INFLUENCE THE VALUE OF THE
PROPERTY AND REAL ESTATE SECTOR COMPANIES
LISTED ON THE IDX*

SKRIPSI

Oleh :

Muhammad Iqbal

NIM 170810201321

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
2019**



**FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUI NILAI
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Jember

Oleh :

Muhammad Iqbal

NIM 170810201321

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
2019**

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji hanya bagi Allah SWT. Dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Orang tuaku tercinta, Bapak H. Safi'i dan Ibu Hj Aini Roniyah, yang telah mencurahkan kasih sayang, doa dan semangat, dukungan dan segala pengorbanan yang diberikan kepada penulis serta kepercayaan penuh dan nasihat selama ini;
2. Kakakku dan adik, serta Keluarga Besarku yang selalu memberikan semangat dan doa;
3. Sahabat-sahabatku kampus, UKM PSHT Universitas Jember dan KKN yang selalu memberi dukungan, semangat, dan doa dalam pembuatan skripsi ini hingga akhir;
4. Guru-guruku sejak Taman Kanak-Kanak, SDN, SMPN, SMAN hingga Perguruan Tinggi;
5. Almamaterku tercinta Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.
6. Padepokan KH Akhmad Shidiq.

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Q.S. Al-Baqarah: 286)

“Raihlah Ilmu, dan untuk meraih ilmu belajarlah untuk tenang dan sabar”

(Khalifah Umar)

**Sepiro Gedeneng Sensoro yen Tinompo Among dadi cobo
Ojo gampang gawe susae liyan opo alane agawe senenge liyan
(Ki Hajar Harjo utomo)**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Iqbal

NIM : 170810201321

Judul Skripsi : **FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUI NILAI
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Menyatakan bahwa skripsi yang telah saya buat merupakan hasil karya sendiri dan bukan karya jiplakan kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenar-benarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 26 juli 2019

Yang menyatakan,

Muhammad Iqbal
NIM 170810201321

PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI

**FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUI NILAI PERUSAHAAN
SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

Yang dipersiapkan disusun oleh :

Nama : Muhammad Iqbal

NIM : 170810201321

Jurusan : S1 Manajemen

Telah dipertahankan didepan panitia penguji pada tanggal :

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

Susunan Panitia Penguji

Ketua : Dr. Elok Sri Utami, M.Si (.....)

NIP. 196412281990022001

Sekretaris : Dr. Novi Puspitasari, S.E., M.M, (.....)

NIP. 198012062005012001

Anggota : Drs. Agus Priyono, M.M. (.....)

NIP. 196010161987021001

Mengetahui / Menyetujui
Universitas Jember
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Dekan,

Dr. Muhammad Miqdad SE, MM, Ak

NIP. 197107271995121001

RINGKASAN**FAKTOR FAKTOR YANG MEMENGARUHI NILAI PERUSAHAAN
SECTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI.**

Muhammad Iqbal, 170810201321; 2019: Halaman; Jurusan Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember

Tujuan utama dari perusahaan adalah memperoleh laba, memaksimalkan laba atau kekayaan, dan memaksimalkan nilai perusahaan Scott (1997) dalam Utami (2015). Kinerja keuangan merupakan salah satu cara pasar untuk menilai suatu perusahaan. Apabila suatu perusahaan memiliki kinerja keuangan yang buruk, maka perusahaan tersebut akan memiliki nilai buruk. Namun sebaliknya, jika kinerja perusahaan baik maka perusahaan tersebut akan memiliki nilai yang baik juga di pasar. Harga saham dapat merefleksikan nilai perusahaan bagi perusahaan-perusahaan yang *go public*. Nilai perusahaan adalah nilai pasar saham yang dapat mencerminkan kekayaan pemiliknya. Semakin tinggi harga saham dapat menjadi tanda kekayaan pemilik juga tinggi. Investor akan memilih melakukan investasi pada perusahaan yang memiliki nilai perusahaan yang maksimum karena pada dasarnya jika nilai perusahaan tinggi, maka harga saham juga meningkat dan hal ini dapat meningkatkan kemakmuran pemegang saham dalam perusahaan tersebut (Saptawanti, 2017).

Saham merupakan bukti kepemilikan sebagian dari perusahaan (Jogiyanto, 2015). Pergerakan harga saham suatu perusahaan dapat dilihat melalui Bursa Efek Indonesia (BEI). Menurut Saptawanti (2017) Harga saham yang dapat mencerminkan nilai perusahaan dapat ditentukan dengan tiga faktor yaitu faktor teknikal, faktor teknikal adalah teknik untuk memprediksi arah pergerakan harga saham dan indikator pasar saham lainnya berdasarkan pada data pasar historis seperti informasi harga saham dan volume, faktor dari dalam perusahaan maupun faktor dari luar perusahaan Adanya faktor tekanan dari dalam perusahaan menjadi sangat penting dalam menentukan harga saham, Tanndelilin (2010:392). Analisis

pasar modal perusahaan memperhatikan internal perusahaan yang menjadi faktor dasar perusahaan. Analisis dasar perusahaan dapat dilakukan dengan menilai laporan kondisi keuangan perusahaan.

Perekonomian yang berkembang di kawasan ASEAN ditambah dengan berlakunya Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) saat ini tentu mengundang banyaknya investor berinvestasi di pasar modal negara ASEAN. Salah satunya Indonesia yang merupakan salah satu negara yang menjadi incaran karena Indonesia sedang gencar melakukan pembangunan. Sektor *property* dan *real estate* menjadi salah satu sektor yang menarik minat investor karena jumlah dan laju penduduk yang selalu bertambah (Rahmadani, 2016). Karena jumlah penduduk dari segmentasi ini akan terus bertambah secara signifikan sehingga berpengaruh pula terhadap industri properti secara keseluruhan.

Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%). Dan jelas harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan itu pada umumnya harga properti residensial bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 dan 2013, www.Indonesia-investments.com.

Menurut Badan Pusat Statistik pada triwulan pertama 2018, seluruh lapangan usaha mengalami peningkatan kondisi bisnis. Kondisi bisnis tertinggi terjadi pada usaha *property* dan *real estate* dengan nilai Indeks Tendensi Bisnis (ITB) sebesar 101,16. Hal ini membuat bisnis *property* dan *real estate* dianggap sebagai bisnis yang menjanjikan. Pada tahun 2018 sektor *property* dan *real estate* kapitalisasi pasarnya sebesar 4 % awal tahun 2019 mengalami kenaikan menjadi 5,51% terhadap IHSG (Statistik Pasar Modal, Januari Minggu ke 5 (2019). Peningkatan ini mencerminkan jika pasar masih tertarik untuk berinvestasi pada sektor *property* dan *real estate*.

PRAKATA

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, serta memberikan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pengaruh Tingkat Pendidikan, Literasi Keuangan, dan Perencanaan Keuangan Terhadap Perilaku Keuangan UMKM Unggulan di Kabupaten Lumajang”. Sholawat serta salam selalu kita junjung pada baginda Rasulullah SAW. Penyusunan skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

Dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak, baik itu berupa dorongan, nasehat, saran maupun kritik yang sangat membantu. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan sepenuh hati mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Muhammad Miqdad SE, MM, Ak, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember;
2. Dr. Novi Puspitasari, S.E., M.M, selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember;
3. Drs. Hadi Paramu, SE, MBA, Ph.D selaku Koordinator Program Studi Sarjana Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember;
4. Dr. Handriyono, M.Si selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, kritik dan pengarahan dalam penyelesaian skripsi ini;
5. Prof. Dr. Isti Fadah M.Si selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahannya dalam penyelesaian skripsi ini;
6. Dr. Sumani, M.Si, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahannya dalam penyelesaian skripsi ini;
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis khususnya Jurusan Manajemen yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan

barokah;

8. Seluruh karyawan dan staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember khususnya pada Jurusan S1 Manajemen;
9. Kedua orang tuaku, bapak yang sudah almarhum, ibu semoga di beri umur panjang yang telah mencurahkan seluruh cinta dan kasih sayangnya, memberikan semangat, dorongan moral, nasehat, fasilitas serta doa-doa terbaik untuk kesuksesan penulis;
10. Kakak – kakakku yang telah memberikan semangat dan doa-doa yang tulus;
11. Segenap keluarga besar penulis yang selalu mendukung dan memberikan motivasi bagi penulis;
12. Sahabat-sahabat penulis sejak di TK, SDN, SMPN, SMAN serta Universitas Jember;
13. Sahabat-sahabat Jurusan Manajemen Alih Jenjang angkatan 2017;

Oleh karena itu penulis mohon kritik dan saran demi kemajuan penulisan berikutnya dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, 26 Juli 2019

Penulis

Muhammad Iqbal

NIM 170810201321

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	vi
RINGKASAN	vii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	4
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Pustaka	7
2.1.1 Nilai Perusahaan	7
2.1.2 Profitabilitas.....	8
2.1.3 Leverage.....	9
2.1.4 Ukuran Perusahaan	10
2.1.5 Kepemilikan Institusi.....	10
2.2 Kajian Empiris	11
2.3 Kerangka Konseptual	13
2.4 Hipotesis Penelitian	15
BAB 3. METODE PENELITIAN	17
3.1 Rancangan Penelitian	17

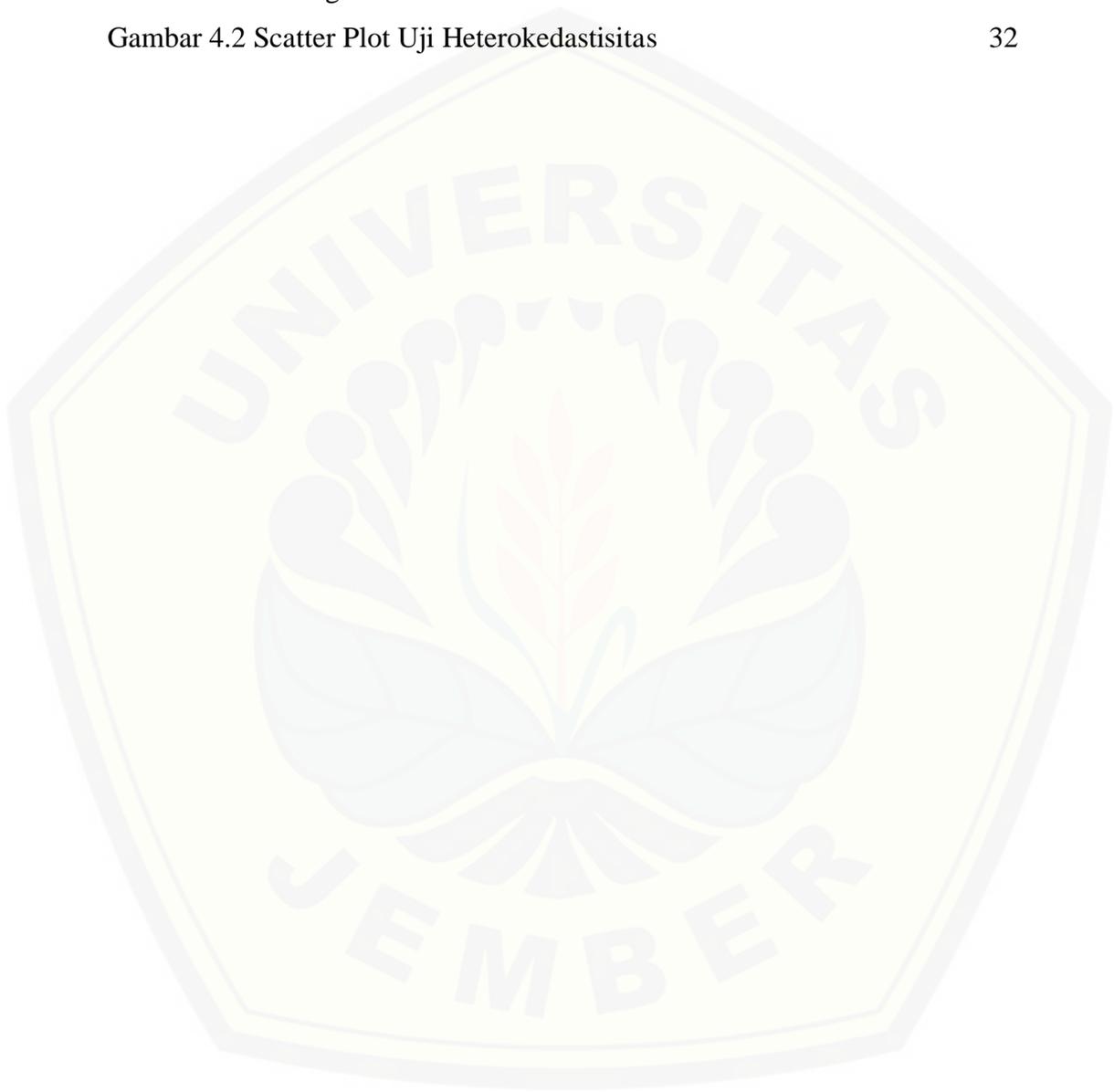
3.2	Populasi dan Sampel	17
3.3	Jenis dan Sumber Data	17
3.4	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	17
3.5	Metode Analisis Data	18
3.5.1	Menentukan Variabel.....	18
3.5.2	Uji Normalitas.....	20
3.5.3	Analisis Regresi Linier Berganda	20
3.6	Kerangka Pemecahan Masalah	23
BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN		25
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	25
4.2	Analisis Data	27
4.2.1	Analisis Deskriptif Statistik	27
4.2.2	Uji Normalitas.....	29
4.2.3	Analisis Regresi Linier Berganda	30
4.3	Uji Asumsi Klasik	31
4.3.1	Uji Multikolinearitas.....	31
4.3.2	Uji Heteroskedastisitas	32
4.3.3	Uji Autokolerasi.....	32
4.4	Uji Hipotesis	33
4.4.1	Uji T.....	32
4.5	Pembahasan	34
4.5.1	Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	34
4.5.2	Pengaruh Leverage (DER) terhadap Nilai Perusahaan.....	35
4.5.3	Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan.....	35
4.5.4	Pengaruh Kepemilikan Institusi Terhadap Nilai Perusahaan.....	36
4.6	Keterbatasan Penelitian	38
BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN		39
5.1	Kesimpulan	39
5.2	Saran	39
	Daftar Pustaka	40
	LAMPIRAN 1	43

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 2.1 Penyajian Rangkuman Penelitian Terdahulu	11
Tabel 3.1 Definisi Operasional Skala Pengukuran Variabel	18
Tabel 4.1 Hasil pemilihan sampel	26
Tabel 4.2 Daftar Perusahaan pada subsektor property dan real estate yang terdaftar di BEI Selama 2012-2017.	27
Tabel 4.3 Deskripsi Variabel Penelitian.	28
Tabel 4.4 Uji Normalitas data dengan Kolmogorov-Smirnov Test.	30
Tabel 4.5 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda	30
Tabel 4.6 Hasil Uji Multikolinearitas	32
Tabel 4.7 Hasil Uji T	33

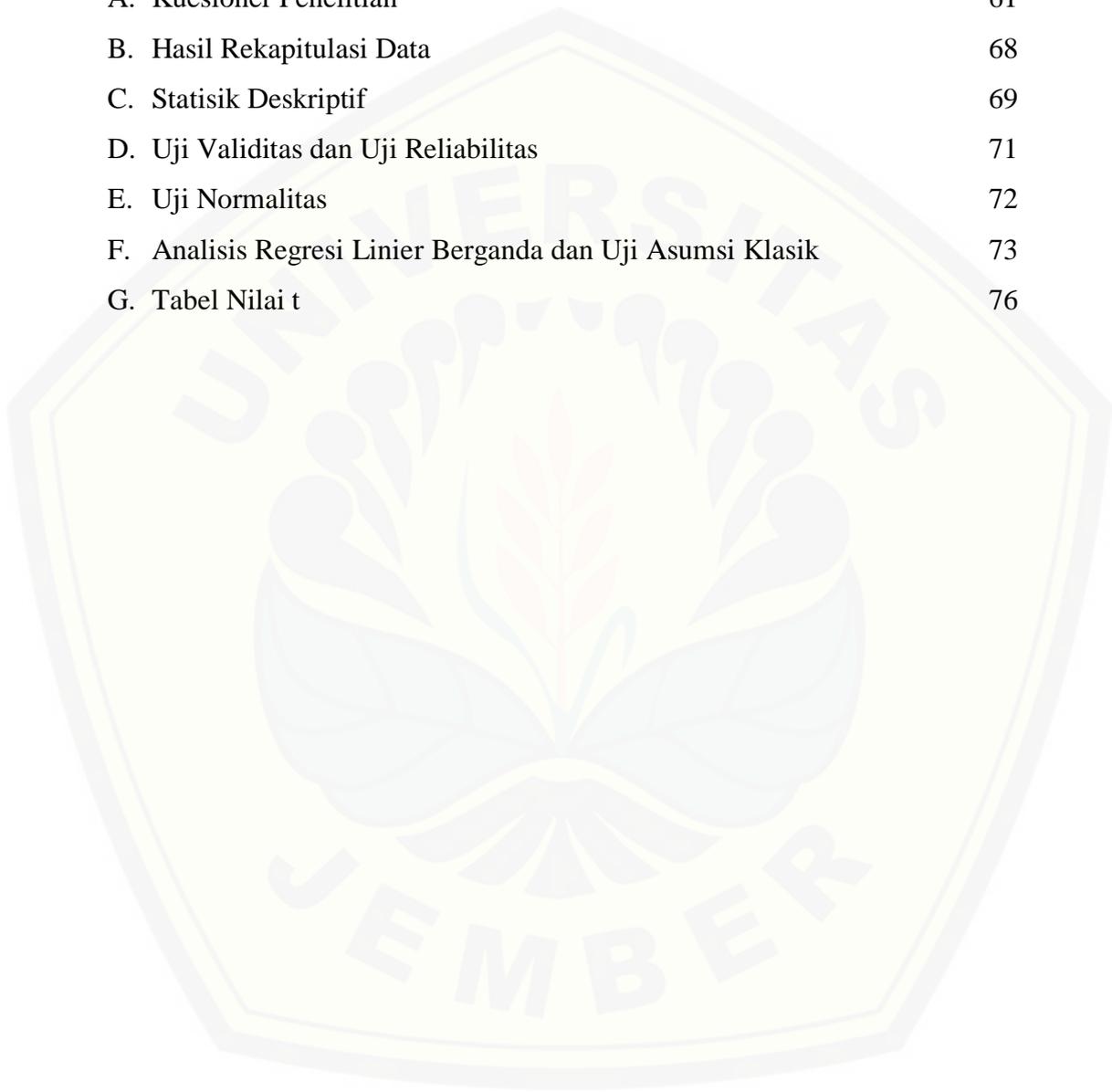
DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	14
Gambar 3.1 Kerangka Pemecah Masalah	23
Gambar 4.2 Scatter Plot Uji Heterokedastisitas	32



DAFTAR LAMPIRAN

	Hal
A. Kuesioner Penelitian	61
B. Hasil Rekapitulasi Data	68
C. Statistik Deskriptif	69
D. Uji Validitas dan Uji Reliabilitas	71
E. Uji Normalitas	72
F. Analisis Regresi Linier Berganda dan Uji Asumsi Klasik	73
G. Tabel Nilai t	76



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Tujuan utama dari perusahaan adalah memperoleh laba, memaksimalkan laba atau kekayaan, dan memaksimalkan nilai perusahaan Scott (1997) dalam Utami (2015). Kinerja keuangan merupakan salah satu cara pasar untuk menilai suatu perusahaan. Apabila suatu perusahaan memiliki kinerja keuangan yang buruk, maka perusahaan tersebut akan memiliki nilai buruk. Namun sebaliknya, jika kinerja perusahaan baik maka perusahaan tersebut akan memiliki nilai yang baik juga di pasar. Harga saham dapat merefleksikan nilai perusahaan bagi perusahaan-perusahaan yang *go public*. Nilai perusahaan adalah nilai pasar saham yang dapat mencerminkan kekayaan pemiliknya. Semakin tinggi harga saham dapat menjadi tanda kekayaan pemilik juga tinggi. Investor akan memilih melakukan investasi pada perusahaan yang memiliki nilai perusahaan yang maksimum karena pada dasarnya jika nilai perusahaan tinggi, maka harga saham juga meningkat dan hal ini dapat meningkatkan kemakmuran pemegang saham dalam perusahaan tersebut (Saptawanti, 2017).

Saham merupakan bukti kepemilikan sebagian dari perusahaan (Jogiyanto, 2015). Pergerakan harga saham suatu perusahaan dapat dilihat melalui Bursa Efek Indonesia (BEI). Menurut Saptawanti (2017) Harga saham yang dapat mencerminkan nilai perusahaan dapat ditentukan dengan tiga faktor yaitu faktor teknikal, faktor teknikal adalah teknik untuk memprediksi arah pergerakan harga saham dan indikator pasar saham lainnya berdasarkan pada data pasar historis seperti informasi harga saham dan volume, faktor dari dalam perusahaan maupun faktor dari luar perusahaan Adanya faktor tekanan dari dalam perusahaan menjadi sangat penting dalam menentukan harga saham, Tanndelilin (2010:392). Analisis pasar modal perusahaan memperhatikan internal perusahaan yang menjadi faktor dasar perusahaan. Analisis dasar perusahaan dapat dilakukan dengan menilai laporan kondisi keuangan perusahaan.

Perekonomian yang berkembang di kawasan ASEAN ditambah dengan berlakunya Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) saat ini tentu mengundang

banyaknya investor berinvestasi di pasar modal negara ASEAN. Salah satunya Indonesia yang merupakan salah satu negara yang menjadi incaran karena Indonesia sedang gencar melakukan pembangunan. Sektor *property* dan *real estate* menjadi salah satu sektor yang menarik minat investor karena jumlah dan laju penduduk yang selalu bertambah (Rahmadani, 2016). Karena jumlah penduduk dari segmentasi ini akan terus bertambah secara signifikan sehingga berpengaruh pula terhadap industri properti secara keseluruhan.

Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%). Dan jelas harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan itu pada umumnya harga properti residensial bertumbuh hampir 30% per tahun antara 2011 dan 2013, www.Indonesia-investments.com.

Menurut Badan Pusat Statistik pada triwulan pertama 2018, seluruh lapangan usaha mengalami peningkatan kondisi bisnis. Kondisi bisnis tertinggi terjadi pada usaha *property* dan *real estate* dengan nilai Indeks Tendensi Bisnis (ITB) sebesar 101,16. Hal ini membuat bisnis *property* dan *real estate* dianggap sebagai bisnis yang menjanjikan. Pada tahun 2018 sektor *property* dan *real estate* kapitalisasi pasarnya sebesar 4 % awal tahun 2019 mengalami kenaikan menjadi 5,51% terhadap IHSG (Statistik Pasar Modal, Januari Minggu ke 5 (2019)). Peningkatan ini mencerminkan jika pasar masih tertarik untuk berinvestasi pada sektor *property* dan *real estate*.

Karena minat pasar pada sektor ini mengalami peningkatan jadi perlu bagi para investor untuk mengetahui informasi seberapa baik nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate*. guna mengetahui faktor faktor apa saja yang mempengaruhi nilai perusahaan. Baik buruk nilai perusahaan bisa dipengaruhi oleh faktor profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan dan kepemilikan institusional. menurut penelitian yang dilakukan oleh Nanang (2016), Mukhammad dan Mochammad (2016), Ghafoor *et al* (2018), Suparno dan Djoko (2016), Susanti dan Gyska (2018) profitabilitas berpengaruh positif signifikan.

Artinya Perusahaan dengan profitabilitas yang lebih besar cenderung memiliki nilai perusahaan (*Value*) yang lebih tinggi daripada perusahaan yang memiliki profitabilitas yang lebih kecil. Namun penelitian yang dilakukan oleh Ilham dan Acong (2017), Maryati dan Bida (2018) menunjukkan hasil variable profitabilitas berpengaruh negative signifikan.

Selain profitabilitas, *leverage* juga dapat digunakan sebagai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut *Trade of theory* semakin tinggi perusahaan melakukan pendanaan dengan hutang maka semakin besar pula resiko mereka sehingga mengalami kesulitan keuangan dan nantinya akan berpengaruh pada nilai perusahaan itu sendiri (Maryati dan Bida, 2018). Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nanang (2016) namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Mukhammad dan Mochammad (2016) dan Ghafoor *et al* (2016).

Ukuran perusahaan juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar pula keyakinan investor akan kemampuan perusahaan dalam memberika tingkat pengembalian investasi Wahyuni, dkk, (2013). Hal ini dikarenakan semakin besar suatu perusahaan, tentunya kondisi perusahaan tersebut akan semakin stabil. Mukhammad dan Mochammad (2016) Namun berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Nanang (2016), Maryati dan Bida (2018) dan Ghafoor *et al* (2018) dimana ukuran perusahaan berpengaruh negatif.

Variabel lain yang mempengaruhi nilai perusahaan, selain profitabilitas, *leverage*, *size* adalah kepemilikan institusi. Kepemilikan institusi merupakan jumlah saham yang dimiliki oleh lembaga atau institusi. Kepemilikan institusi ini meliputi kepemilikan saham perusahaan oleh institusi pemerintah, swasta maupun asing. Kepemilikan institusi diproksi dengan prosentase jumlah saham yang dimiliki institusi terhadap jumlah saham yang beredar. Pengukuran variabel ini mengacu pada penelitian Ang dan Cox (1997) dan Moh'd, *et .al* (1998). Semakin besar kepemilikan institusi semakin besar pula pengendalian terhadap manajemen perusahaan, Umumnya pemilik saham institusi membeli saham untuk jangka

waktu yang relatif panjang, mereka lebih menyukai membeli saham perusahaan yang membagikan dividen yang stabil.

Penelitian mengenai nilai perusahaan telah banyak dilakukan namun yang menggunakan objek sub sektor *property* dan *real estate* ini jarang dilakukan di Indonesia. Sedangkan investasi *property* dan *real estate* di Indonesia cukup menguntungkan. Terlihat dari tingkat Pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang tumbuh sekitar 10% pertahun ditunjang oleh sektor *property* dan *real estate*. Saat ini pemerintah juga tengah gencar melakukan pembangunan merata diseluruh Indonesia. Hal ini pulalah yang membuat perusahaan *property* dan *real estate* menarik untuk diteliti.

1.2 Rumusan masalah

Nilai perusahaan adalah nilai pasar saham yang dapat mencerminkan kekayaan pemiliknya. Semakin tinggi harga saham dapat menjadi tanda kekayaan pemilik juga tinggi. Investor akan memilih melakukan investasi pada perusahaan yang memiliki nilai perusahaan yang maksimum karena pada dasarnya jika nilai perusahaan tinggi, maka harga saham juga meningkat dan hal ini dapat meningkatkan kemakmuran pemegang saham dalam perusahaan tersebut Scott, (1997) dalam Utami, (2015).

Penelitian mengenai nilai perusahaan telah banyak dilakukan namun yang menggunakan objek sub sektor *property* dan *real estate* ini sudah pernah dilakukan di Indonesia. Seperti yang dilakukan oleh Nanang (2016), Maryati dan Bida (2018) serta Mukhammad dan Mochammad (2016). Sedangkan investasi *property* dan *real estate* di Indonesia cukup menguntungkan. Terlihat dari tingkat Pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang tumbuh sekitar 10% pertahun ditunjang oleh sektor *property* dan *real estate*. Saat ini pemerintah juga tengah gencarnya melakukan pembangunan merata diseluruh Indonesia. Hal ini pulalah yang membuat Peneliti tertarik untuk menjadikan perusahaan *property* dan *real estate* sebagai objek yang akan diteliti. Dengan demikian peneliti memutuskan untuk melakukan penelitian dengan menggunakan objek perusahaan sektor *property* dan *real esate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2017 serta variable

yang digunakan terdiri dari profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan dan kepemilikan institusi.

Sesuai dengan latar belakang di atas permasalahan yang dianalisis adakah perbedaan faktor faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI adalah sebagai berikut.

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah *Leverage* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
3. Apakah Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
4. Apakah kepemilikan institusi berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI?

1.3 Tujuan penelitian

Berkaitan dengan rumusan masalah, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Menganalisis pengaruh *Leverage* terhadap Nilai Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
3. Menganalisis pengaruh Ukuran perusahaan terhadap Nilai Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Menganalisis pengaruh kepemilikan institusi terhadap Nilai Perusahaan di sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.4 Manfaat penelitian

Berikut ini adalah uraian manfaat penelitian.

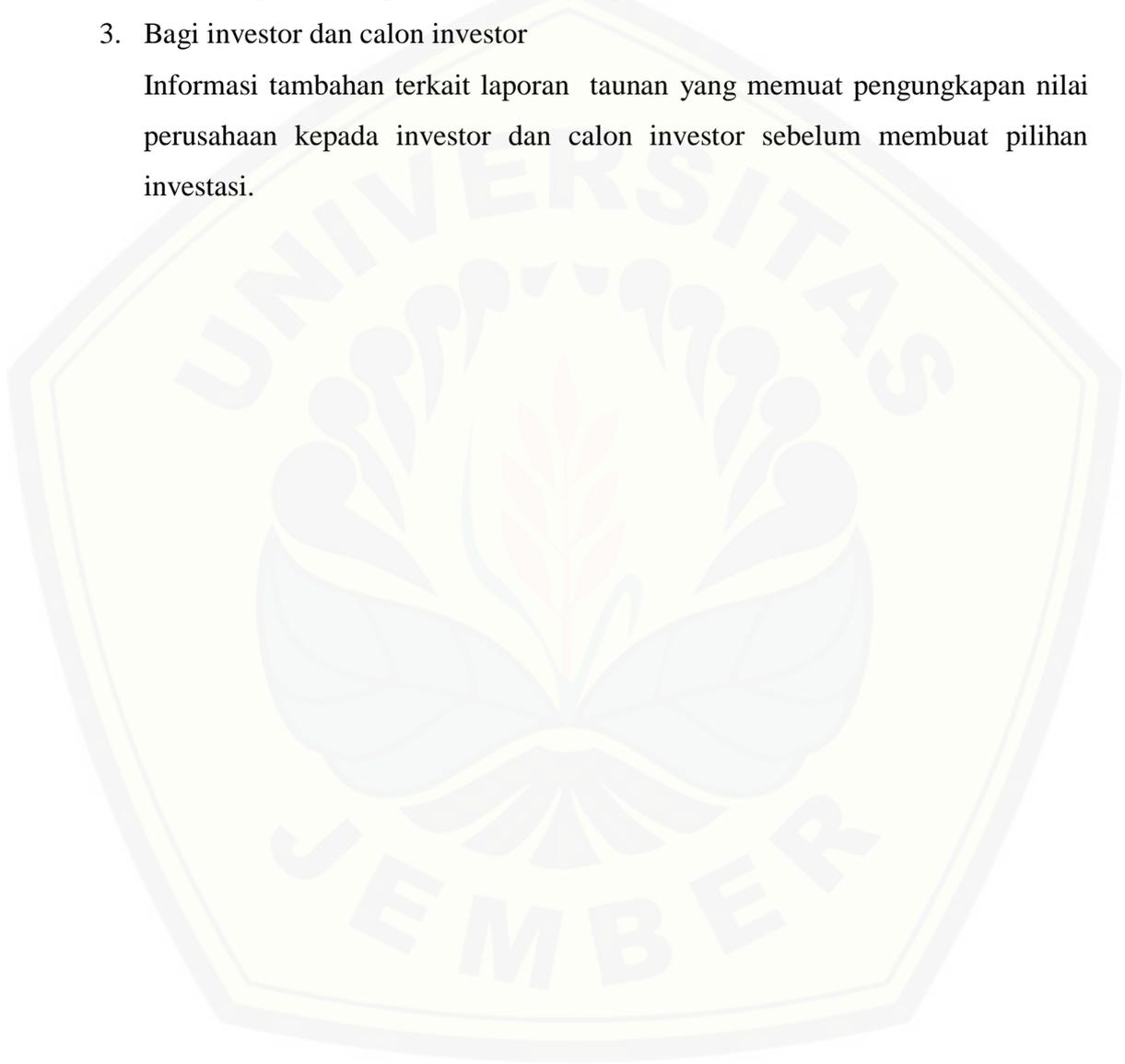
1. Bagi perusahaan
Saran dan pertimbangan pengambilan keputusan perusahaan terkait dengan nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* di BEI.

2. Bagi peneliti selanjutnya

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan sektor *property* dan *realestate* di Indonesia sehingga dapat dijadikan sebagai acuan dan referensi penelitian-penelitian selanjutnya.

3. Bagi investor dan calon investor

Informasi tambahan terkait laporan tahunan yang memuat pengungkapan nilai perusahaan kepada investor dan calon investor sebelum membuat pilihan investasi.



BAB II. TINJAUAN PUSAKA

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Nilai Perusahaan

Menurut Brigham dan Erdhardt (2005:518), nilai perusahaan merupakan nilai sekarang (*present value*) dari *free cash flow* di masa mendatang pada tingkat diskonto sesuai rata-rata tertimbang biaya modal. *Free cash flow* merupakan *cash flow* yang tersedia bagi investor (kreditur dan pemilik) setelah memperhitungkan seluruh pengeluaran untuk operasional perusahaan dan pengeluaran untuk investasi serta aset lancar bersih. nilai Perusahaan merupakan kondisi yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini (Noerirawan 2012).

Semakin tinggi harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaan, sebaliknya semakin rendah harga saham maka nilai perusahaan juga rendah atau kinerja perusahaan kurang baik (Budi dan Rachmawati 2014). Nilai diciptakan ketika perusahaan memberikan return kepada para investornya melebihi biaya modal. Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini. Meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat.

Tujuan utama manajer keuangan ialah memaksimalkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan merupakan hal yang sangat diperhatikan oleh investor. Kemakmuran pemegang saham atau investor tersebut tercermin dari nilai perusahaan. Dengan kata lain nilai perusahaan

merupakan ukuran kinerja manajer keuangan. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan (*financing*), dan manajemen aset.

Nilai perusahaan dapat direfleksikan melalui tiga cara, yaitu melalui nilai buku, nilai likuidasi ataupun nilai pasar saham. Nilai perusahaan dalam beberapa literatur disebut dengan beberapa istilah PER (*Price Earning Ratio*) menunjukkan berapa banyak jumlah uang yang rela dikeluarkan investor untuk membayar setiap dolar laba yang dilaporkan. Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar perbandingan antara harga saham perusahaan dengan keuntungan yang diperoleh pemegang saham, Tobin's Q dihitung dengan membandingkan rasio nilai pasar saham perusahaan dengan nilai buku ekuitas perusahaan dan PBV (*Price to Book Value*) ialah rasio yang menunjukkan apakah harga saham yang diperdagangkan overvalued (di atas) atau undervalued (di bawah) nilai buku saham. Semakin besar rasio *Price to Book Value* (PBV) semakin tinggi perusahaan dinilai oleh para pemodal relatif dibandingkan dengan dana yang telah ditanamkan di perusahaan. Dalam penelitian ini menggunakan satu literatur yaitu *price to book value*. (Husnan dan Pudjiastuti 2016).

2.1.2 Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva, maupun modal sendiri. Dengan demikian bagi investor jangka panjang akan sangat berkepentingan dengan analisis profitabilitas ini (Agus 2010). Menurut Kasmir (2014:115) definisi rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Initinya bahwa penggunaan rasio ini menunjukkan efisiensi

perusahaan. Pengertian rasio profitabilitas menurut Fahmi (2013:116). profitabilitas yaitu untuk menunjukkan keberhasilan perusahaan di dalam menghasilkan keuntungan. Investor yang potensial akan menganalisis dengan cermat kelancaran sebuah perusahaan dan kemampuannya untuk mendapatkan keuntungan. Semakin baik rasio profitabilitas maka semakin baik menggambarkan kemampuan tingginya perolehan keuntungan perusahaan.

Definisi-definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan dan keberhasilan perusahaan dalam memperoleh laba yang hubungannya dengan penjualan, aktiva maupun investasi.

2.1.3 Leverage

Leverage merupakan kemampuan perusahaan untuk menggunakan aktiva atau dana yang mempunyai beban tetap (fixed cost assets or funds) yang gunanya untuk memperbesar tingkat penghasilan (return) bagi pemilik perusahaan (Syamsuddin 2002). Sedangkan menurut Martono dan Harjito (2008:295) mengemukakan bahwa. Leverage adalah mengacu pada penggunaan asset dan sumber dana oleh perusahaan dimana dalam penggunaan asset atau dana tersebut perusahaan harus mengeluarkan biaya tetap atau beban tetap, dari definisi tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa penggunaan dana asset (aktiva) atau dana tersebut pada akhirnya dimaksudkan untuk meningkatkan keuntungan potensial bagi pemegang saham. Dalam suatu perusahaan dikenal dua macam leverage, yaitu leverage operasi (operating leverage) dan leverage keuangan (financial leverage). Penggunaan kedua leverage ini dengan tujuan agar keuntungan yang diperoleh lebih besar daripada biaya asset dan sumber dananya.

Kebijakan hutang perusahaan dipengaruhi oleh ukuran besaran perusahaan dan ada hubungan yang positif antara besaran perusahaan dan rasio hutang. Perusahaan yang termasuk dalam industri yang high-profile

akan memberikan informasi sosial lebih banyak di bandingkan perusahaan yang low-profile (Anggraini, 2006) .

2.1.4 Ukuran perusahaan

Menurut Brigham dan Houston (2010:4) ukuran perusahaan adalah sebagai berikut: Ukuran perusahaan merupakan ukuran besar kecilnya sebuah perusahaan yang ditunjukkan atau dinilai oleh total asset, total penjualan, jumlah laba, beban pajak dan lain-lain”. Menurut Hartono (2008:14) ukuran perusahaan (*firm size*) adalah sebagai berikut : “besar kecilnya perusahaan dapat diukur dengan total aktiva/ besar harta perusahaan dengan menggunakan perhitungan nilai logaritma total aktiva”. Kemudian ukuran perusahaan menurut Torang (2012:93) adalah : “Ukuran organisasi adalah menentukan jumlah anggota yang berhubungan dengan pemilihan cara pengendalian kegiatan dalam usaha mencapai tujuan”. menurut Consoladi et al. dalam Heni Oktaviani (2014) mengatakan bahwa:“ukuran perusahaan dapat mempengaruhi nilai perusahaan karena perusahaan yang besar mempunyai pandangan yang lebih jauh, sehingga lebih berpartisipasi dalam menumbuhkan nilai perusahaan”.Dari definisi tersebut maka penulis menyimpulkan bahwa ukuran perusahaan merupakan nilai besar kecilnya perusahaan yang ditunjukkan oleh total aset, total penjualan, jumlah laba, sehingga mempengaruhi nilai perusahaan dan menyebabkan tercapainya tujuan perusahaan.

2.1.5 Kepemilikan institusi

Menurut Tarjo (2008) dalam Adriani (2011), kepemilikan institusional adalah kepemilikan saham perusahaan yang dimiliki oleh institusi atau lembaga seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi dan kepemilikan institusi lain. Kepemilikan institusional memiliki arti penting dalam memonitor manajemen karena dengan adanya kepemilikan institusional akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal. Monitoring tersebut tentunya akan menjamin kemakmuran untuk pemegang saham, pengaruh kepemilikan institusional sebagai agen

pengawas ditekan melalui investasi mereka yang cukup besar dalam pasar modal.

Pengawasan yang efektif yang dilakukan investor institusional terhadap manajemen perusahaan akan memaksa manajer mendistribusikan arus kas sebagai dividen. Selain itu, dividen sering kali dijadikan insentif atas tindakan pengawasan yang dilakukan oleh investor institusional. Hal tersebut menunjukkan bahwa semakin tinggi kepemilikan saham oleh institusional akan mendorong perusahaan membayarkan dividen yang lebih tinggi (Shleifer, Andrei dan Vishny Robert W, 1986: 478).

2.2 Kajian Empiris

Berikut ini disajikan tabel yang berisi rangkuman sejumlah penelitian mengenai faktor faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI

Table 2.1 Penyajian Rangkuman Penelitian Terdahulu.

No.	Nama Peneliti	Variable Penelitian	Metode Analisis	Hasil
1.	Nanang (2016)	Dependen : Nilai Perusahaan Independen : Profitabilitas, <i>size company</i> , <i>leverage</i> , <i>Corporate Social Responsibility</i> dan <i>value of the company</i>	Analisis regresi linier berganda	Hasil penelitian menunjukkan profitabilitas dan <i>leverage</i> berpengaruh positif signifikan <i>Size</i> berpengaruh negatif tidak signifikan CSR berpengaruh positif tidak signifikan
2.	Mukhammad dan mohammad (2016)	Dependen : Nilai Perusahaan Independen : Profitabilitas, <i>Leverage</i> , <i>Size</i> , PER	Analisis regresi linier berganda	Profitabilitas berpengaruh positif signifikan, <i>Leverage</i> berpengaruh negative signifikan, <i>Size</i> berpengaruh positif signifikan, PER berpengaruh

				positif signifikan
3.	Maryati dan Bida (2018)	Dependen : Tobin's q Independen : Profitabilitas, <i>Leverage</i> , <i>Size</i> , <i>PER</i> Kualitas laba	Analisis regresi linier berganda	<i>Leverage</i> berpengaruh signifikan negative <i>Size</i> berpengaruh signifikan negative, profitabilitas tidak berpengaruh signifikan negative kualitas laba berpengaruh signifikan positif.
4.	Suparno dan Djoko (2016)	Dependen : Nilai Perusahaan Independen : Profitabilitas, <i>Board Size</i> , <i>Deviden Policy</i> , <i>Insider Ownership</i>	Analisis regresi linier berganda	Profitabilitas dan <i>Deviden Policy</i> berpengaruh positif signifikan <i>Insider Ownership</i> tidak signifikan. <i>Board Size</i> berpengaruh negative signifikan
5.	Ghafoor et al (2018)	Dependen : Nilai Perusahaan Independen : Profitabilitas, EPS, <i>Financial Leverage</i> , NWC dan <i>Stock Prices</i>	Analisis regresi linier berganda	Profitabilitas, EPS, NWC dan <i>Stock Price</i> berpengaruh positif signifikan, <i>Financial Leverage</i> berpengaruh negative signifikan
6.	Ilham dan Acong (2017)	Dependen : Nilai Perusahaan Independen : Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Modal	Analisis regresi linier berganda	Profitabilitas berpengaruh negative dan tidak signifikan Likuiditas keuangan berpengaruh negatif dan tidak signifikan Struktur Modal berpengaruh Positif dan tidak signifikan
7.	Susanti dan Gyska (2018)	Dependen : Nilai Perusahaan Independen : <i>Financial Performance</i> , <i>Capital Structure</i> , <i>Company Age</i> ,	Analisis regresi linier berganda	<i>Financial Performance</i> , <i>Compeny Age</i> , <i>Capital Structure</i> berpengaruh positif signifikan, <i>Company Profit</i>

		<i>Company Profit</i>	berpengaruh negative signifikan
8.	Dwi Sukirni (2012)	Dependen : Nilai Perusahaan Independen : Kepemilikan manajerial, kepemilikan institusi, kebijakan deviden dan kebijakan hutang.	Analisis regresi linier berganda Kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, kebijakan deviden dan kebijakan hutang berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.
9.	Isti Fadah (2010)	Dependen : Nilai Perusahaan Independen : <i>dividend, agency cost, corporate value, consistency model</i>	Analisis regresi linier berganda <i>dividend, agency cost, corporate value, consistency model</i> berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan
10.	Isti Fadah (2013)	Dependen : Nilai Perusahaan Independen : struktur kepemilikan, <i>free cash flow, free cash flow</i> , biaya keagenan dan deviden kas, struktur kepemilikan	Analisis regresi linier berganda struktur kepemilikan, <i>free cash flow, free cash flow</i> , biaya keagenan berpengaruh negatif, deviden kas, struktur kepemilikan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

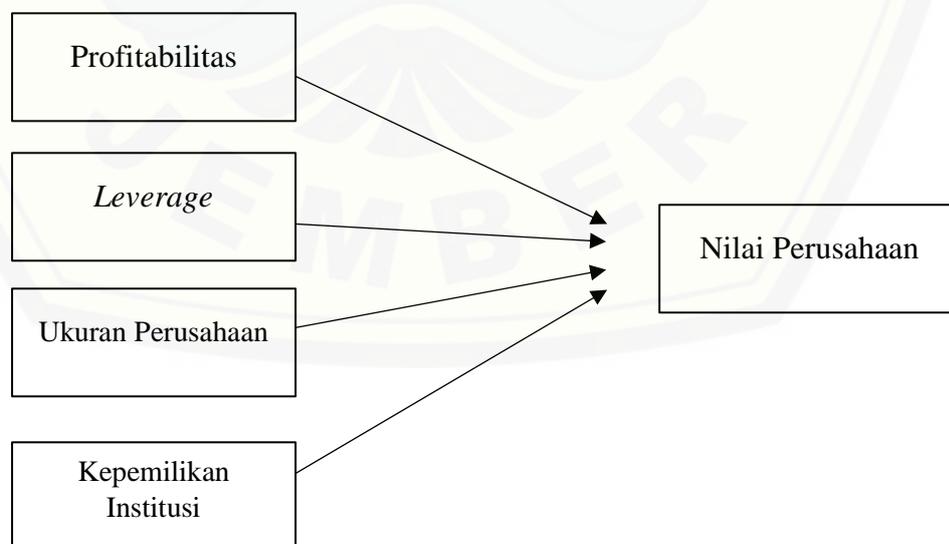
Sumber : Nanang (2016), Mukhammad dan mohammad (2016), Maryati dan Bida (2018), Suparno dan Djoko (2016), Ghafoor et al (2018), Ilham dan Acong (2017), Susanti dan Gyska (2018), Isti Fadah (2010), Dwi Sukirni (2012), Isti Fadah (2013).

2.3 Kerangka Konseptual

Laporan keuangan merupakan sumber informasi yang sangat penting bagi investor. Selain bagi investor laporan keuangan juga berguna bagi kreditur dan manajemen. Melalui informasi yang terkandung dalam laporan keuangan akan tergambar kinerja perusahaan. Perusahaan yang bagus tentu memiliki kinerja yang baik pula. Kinerja perusahaan dapat dilihat dari profitabilitas yang dihasilkan perusahaan. Besar kecil profitabilitas suatu perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor,

diantaranya adalah *leverage* yang merupakan hutang dan ukuran perusahaan. *Leverage* berkaitan dengan pendanaan yang dilakukan oleh perusahaan. Kebijakan pendanaan yang dilakukan perusahaan tercermin dalam *debt equity ratio*. Perusahaan yang lebih banyak menggunakan hutang sangat memungkinkan untuk meningkatkan kinerja perusahaan, sehingga pengembalian untuk pemilik modal sendiri juga akan semakin besar. Sehingga dapat dikatakan *leverage* berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas perusahaan juga tidak terlepas dari ukuran sebuah perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan nilai dimana perusahaan dapat dikelompokkan berdasarkan aset yang dimilikinya. Semakin besar suatu perusahaan, informasi yang tersedia tentang perusahaan tersebut akan semakin dikenal oleh masyarakat. Perusahaan yang besar memiliki akses yang mudah ke pasar modal, sehingga mudah mendapatkan tambahan dana, yang nantinya akan meningkatkan profitabilitas perusahaan yang diwujudkan dalam bentuk prestasi kinerja keuangan. Dari penjelasan diatas, maka dapat digambarkan sebuah paradigma pemikiran dan kerangka konseptual sebagai bentuk alur pemikiran dari peneliti sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Konseptual

2.4 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan kerangka konseptual dan referensi penelitian terdahulu diatas, dijelaskan sebelumnya maka diajukan *explanatory research* sebagai berikut:

a. Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Menurut Ghafoor, *et al* (2018). Penilaian profitabilitas suatu perusahaan bermacam-macam tergantung pada laba dan aktiva yang akan dibandingkan antara satu dengan lainnya, antara lain perbandingan laba yang berasal operasi atau usaha, laba netto sesudah pajak dengan keseluruhan aktiva, atau kah perbandingan laba netto sesudah pajak dengan modal sendiri, meskipun terdapat bermacam-macam penilaian profitabilitas suatu perusahaan namun rasio yang digunakan pada umumnya oleh para pemakai laporan keuangan adalah profitabilitas ekonomi dan profitabilitas modal sendiri. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan menghasilkan laba terkait dengan penjualan, total aset dan modal sendiri (Sartono, 2000:16).

Rasio ini juga menggambarkan seberapa efisien dan efektif manajemen sebuah perusahaan. Hal ini memberikan signal kepada investor untuk menanamkan investasi dengan harapan kinerja manajemen baik di periode yang akan datang. Profitabilitas dalam penelitian ini diukur menggunakan Return on Asset (ROA). Dengan mengukur Return on Asset kita dapat mengetahui seberapa efektif perusahaan dalam memanfaatkan aktivitya dalam kegiatan operasional untuk memperoleh laba.

H₁: Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

b. Pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan.

Leverage merupakan pengukur besarnya aktiva yang biayai dengan hutang-hutang yang digunakan untuk membiaya aktiva berasal dari kreditur, bukan dari pemegang saham ataupun dari investor. *Leverage* atau solvabilitas suatu perusahaan menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban finansialnya apabila perusahaan tersebut likuidasi pada suatu waktu.

Weston dan Copeland (1997). Kusumawati dan Sudento dalam Mukhammad dan Mochammad (2016) menggambarkan leverage sebagai kemampuan perusahaan untuk membayar hutangnya dengan menggunakan ekuitas yang dimilikinya. *Weston dan Copeland* dalam Mukhammad dan Mochammad (2016) menyatakan bahwa rasio leverage yang tinggi dapat menurunkan nilai perusahaan. Hal ini dikarenakan rasio leverage yang tinggi menandakan bahwa perusahaan tersebut memiliki rasio hutang yang lebih tinggi dibandingkan dengan total ekuitasnya. Leverage (nilai perusahaan) tercermin dari *Debt to equity ratio*. *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban dalam membayar hutangnya dengan jaminan modal sendiri.

H₂: *Leverage* berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

c. Pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan

Ukuran perusahaan dalam penelitian ini dinyatakan dengan total aktiva, maka semakin besar semakin besar total aktiva perusahaan maka akan semakin besar pula ukuran perusahaan itu. Semakin besar aktiva maka semakin banyak modal yang ditanam. Ukuran perusahaan dapat dilihat dari total aset yang dimiliki oleh perusahaan, Suharli (dalam I Gusti Ngurah Gede 2016). Dalam ini ukuran perusahaan dinilai dengan log of total assets. *Log of total Assets* ini digunakan untuk mengurangi perbedaan signifikan antara ukuran perusahaan yang terlalu besar dengan ukuran perusahaan yang terlalu kecil, maka nilai total aset dibentuk menjadi logaritma natural, konversi ke bentuk logaritma natural ini bertujuan untuk membuat data total aset terdistribusi normal.

Semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar keyakinan investor akan kemampuan perusahaan dalam memberikan tingkat pengembalian investasi (Wahyuni, *et al*, dalam Mukhammad dan Mochammad, 2016). Hal ini dikarenakan semakin besar suatu perusahaan, tentunya kondisi perusahaan tersebut akan semakin stabil. Dengan harapan mendapat keuntungan yang lebih tinggi, tentunya investor akan lebih

memilih untuk berinvestasi pada perusahaan yang besar. Banyaknya peminat akan meningkatkan harga saham perusahaan dan pada akhirnya bisa menaikkan nilai perusahaan tersebut.

H₃: Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan
d. Pengaruh kepemilikan institusi terhadap Nilai Perusahaan.

Bernandhi dalam Dwi (2012), menerangkan kepemilikan institusional adalah kepemilikan saham suatu perusahaan oleh institusi atau lembaga seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi, dan kepemilikan institusi lainnya seperti pemerintah. Jensen dan Meckling (1976), menyatakan bahwa kepemilikan institusional memiliki peranan yang sangat penting dalam meminimalisasi konflik keagenan yang terjadi antara manajer dan pemegang saham.

Menurut Tarjo (2008) dalam Dwi (2012), kepemilikan institusional adalah kepemilikan saham perusahaan yang dimiliki oleh institusi atau lembaga seperti perusahaan asuransi, bank, perusahaan investasi dan kepemilikan institusi lain. Kepemilikan institusional memiliki arti penting dalam memonitor manajemen karena dengan adanya kepemilikan institusional akan mendorong peningkatan pengawasan yang lebih optimal. Monitoring tersebut tentunya akan menjamin kemakmuran untuk pemegang saham, pengaruh kepemilikan institusional sebagai agen pengawas ditekan melalui investasi mereka yang cukup besar dalam pasar modal.

H₄: Kepemilikan institusi berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian pengujian hipotesis (*hypothesis testing*), dengan melakukan uji berdasarkan hipotesis penelitian yang diajukan sesuai studi teoritis dan empiris. (*hypothesis testing*) yang dilakukan untuk menguji pengaruh profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan dan kepemilikan institusi terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012 – 2017 menggunakan analisis regresi linier berganda.

3.2 Populas dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah Perusahaan Sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2012 – 2017. Metode pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling* dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Perusahaan yang tidak *delisted* dari BEI selama periode penelitian. Kriteria ini dipilih untuk menghindari laporan keuangan dan laporan tahunan perusahaan yang kurang lengkap.
- b. Perusahaan yang tidak mengalami kerugian selama periode penelitian. Kriteria ini dipilih karena laba yang negatif sebagai penyebut dalam perhitungan ratio menjadi tidak bermakna.

3.3 Jenis dan Sumber data

Penelitian menggunakan jenis data kuantitatif dan sumber data sekunder berupa laporan keuangan tahunan perusahaan manufaktur periode 2012 – 2017 yang telah dipublikasikan di BEI maupun situs resmi perusahaan.

3.4 Definisi operasional dan pengukuran variabel

Variabel dependen pada penelitian ini adalah nilai perusahaan dan variabel independent yang terdiri dari profitabilitas, *leverage*, ukuran perusahaan dan kepemilikan institusi. Definisi operasional beserta skala pengukuran variabel disajikan pada tabel berikut ini:

Tabel 3.1 Definisi Operasional Variable Dan Skala Pengukuran Variabel.

Variabel	Definisi variable	Skala
Nilai perusahaan	Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham	Rasio
Profitabilitas	Tingkat keuntungan bersih yang mampu diraih oleh perusahaan pada saat menjalankan operasinya.	Rasio
Leverage	Leverage merupakan gambaran dari jumlah besar atau kecilnya pemakaian utang oleh suatu perusahaan yang digunakan untuk membiayai aktivitas operasionalnya.	Rasio
Ukuran Perusahaan	Besar kecilnya total assets yang dimiliki perusahaan dalam kemampuannya	Rasio
Kepemilikan institusional	Presentase kepemilikan saham dari Institusional	Rasio

3.3 Metode Analisis Data

3.5.1 Menentukan Nilai Variabel

a. Nilai Perusahaan

Dalam bukunya Jogiyanto (2010), menyatakan bahwa dengan mengetahui nilai buku dan nilai pasar, pertumbuhan perusahaan dapat diketahui. Semakin tinggi rasio tersebut semakin berhasil perusahaan menciptakan nilai bagi pemegang saham. (Ang 1997) merumuskan PBV sebagai berikut.

$$PBV = \frac{\text{Harga Saham per Lembar}}{\text{Nilai Buku per Lembar Saham}}$$

Harga saham yang akan ditawarkan tidak harus sama dengan nilai nominal per saham tersebut, harga setiap saham yang ditawarkan disebut dengan harga penawaran masa penawarannya ini sekurang kurangnya tiga hari kerja. Nilai Buku (*Book Value/BV*) adalah rasio harga yang dihitung dengan membagi total aset bersih (Aset - Hutang) dengan total saham yang beredar.

$$BV (\text{Book Value}) = \frac{\text{Total Ekuitas}}{\text{Jumlah Saham}}$$

b. Profitabilitas

Dalam penelitian ini pengukuran rasio profitabilitas adalah *Return On Total Assets / Return on Investment / Earning Power* yaitu hasil pengambalian investasi atau lebih dikenal dengan nama *Return on Investment* atau *Return on total assets* merupakan rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan dalam perusahaan. ROA merupakan perbandingan laba bersih dengan jumlah aktiva perusahaan. ROA dapat dihitung dengan menggunakan:

$$ROA = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Jumlah aktiva perusahaan}}$$

c. Leverage

Weston dan Copeland (1997) merumuskan rasio *leverage* sebagai berikut:

$$DER = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

Dimana :

Total hutang = hutang lancar + hutang tidak lancar

Total aktiva = aktiva lancar + aktiva tetap

d. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan diukur dengan menggunakan log natural dari total aset Budiasih (dalam I Gusti Ngurah Gede 2016).

$$\text{Size} = \ln \text{ Total Assets}$$

e. Kepemilikan Intitusi

Kepemilikan institusional diukur sesuai persentase kepemilikan saham oleh institutusi perusahaan. (Kasmir, 2012:114) dalam I Gusti (2016)

$$KI = \frac{\text{jumlah saham pihak institusional}}{\text{Total saham beredar}} \times 100$$

3.5.2 Uji Normalitas

Uji normalitas residual digunakan untuk mengetahui apakah data berdistribusi normal atau tidak. Sebelum dilakukan uji normalitas residual maka dilakukan uji normalitas data untuk melihat apakah data ini dapat menggunakan uji analisis parametrik atau nonparametrik. Pengujian ini menggunakan metode Kolmogorov Smirnov dengan kriteria pengujian $\alpha = 0.05$ sebagai berikut:

- a. Jika $\alpha_{sig} > \alpha$ berarti data sampel berdistribusi normal.
- b. Jika $\alpha_{sig} < \alpha$ berarti data sampel tidak berdistribusi normal.

3.5.4 Analisis regresi linier berganda

Analisis regresi adalah analisis yang mengukur kekuatan hubungan antar dua variabel atau lebih dan menunjukkan arah hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen. Dalam penelitian ini hipotesis 1 sampai dengan hipotesis 4 menggunakan teknik analisis kuantitatif, untuk memperhitungkan dan memperkirakan secara kuantitatif dan beberapa faktor secara bersama-sama terhadap nilai perusahaan. Karena dapat menyimpulkan secara langsung mengenai pengaruh masing-masing variabel bebas yang digunakan secara parsial maka dipilihlah teknik analisis linear berganda. Jika suatu variabel dependen bergantung pada lebih dari suatu variabel independen, hubungan antara kedua variabel disebut analisis berganda. Persamaan regresi dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

Persamaan regresi

$$PBV = \alpha + \beta_1 ROA_{it} - \beta_2 DER_{it} + \beta_3 SIZE_{it} + \beta_4 KI_{it} + e$$

Dimana:

PBV : Price Book Value

α : konstanta

X_1 : *Return on Assets*

X_2 : Debt Equity Ratio

X_3 : Ukuran Perusahaan

X_4 : Kepemilikan Institusional

β : Koefisien Regresi

e : *Error Term*
 i : Perusahaan i
 t : Tahun t

3.5.5 Uji asumsi klasik

Mengingat salah satu alat analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda dan data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder, maka untuk memenuhi syarat yang ditentukan sehingga penggunaan model regresi linear berganda perlu dilakukan pengujian atas beberapa asumsi klasik yang digunakan yaitu, Uji Autokorelasi, Uji Heteroskedastisitas dan Uji Multikolinearitas yang secara rinci dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Uji Autokorelasi

Menurut Imam Ghozali (2011), uji autokorelasi digunakan untuk menguji apakah terdapat hubungan antara kesalahan-kesalahan yang muncul pada data runtun waktu (*time series*). Uji autokorelasi dilakukan untuk mengidentifikasi apakah terdapat autokorelasi antara error yang terjadi antar periode yang diujikan dalam model regresi. Model regresi yang baik adalah regresi yang bebas dari autokorelasi. Untuk menguji keberadaan autocorrelation dalam penelitian ini digunakan metode *Run Test* sebagai bagian dari statistik non-parametrik dapat pula digunakan untuk menguji apakah antar residual terdapat korelasi yang tinggi. *Run test* digunakan untuk melihat apakah data residual terjadi secara random atau tidak (sistematis).

b. Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual suatu pengamatan ke pengamatan lain (Ghozali, 2011). Jika varian dari residual dari pengamatan ke pengamatan yang lain tetap, maka disebut

homokedastisitas, dan jika varians berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik tidak terjadi heteroskedastisitas.

Pada penelitian ini pengujian heteroskedastisitas dilakukan dengan menggunakan scatterplot dan Uji Glejser. Scatterplot dilakukan dengan melihat grafik antara nilai prediksi variabel terikat (dependent) yaitu ZPRED dengan residualnya SRESID. Deteksi ada tidaknya heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik scatterplot antara SRESID dan ZPRED dimana sumbu Y adalah Y yang telah diprediksi dan sumbu X adalah residual (Y prediksi $- Y$ sesungguhnya).

c. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah terjadi korelasi di variabel – variabel independen yang masuk ke dalam model (Ghozali, 2011). $VIF = 1 / \text{Tolerance}$ Jika VIF lebih besar dari 10, maka antar variabel bebas (independent variabel) terjadi persoalan multikolinearitas (Ghozali, 2011).

3.5.6 Uji Hipotesis

Uji keberartian koefisien (b_i) dilakukan dengan statistik-t. Hal ini digunakan untuk menguji koefisien regresi secara parsial dari variabel independennya. Uji ini dilakukan untuk menguji hipotesis 1 sampai dengan hipotesis 4, adapun hipotesis dirumuskan sebagai berikut (Ghozali, 2011).

$$H_0 : \beta_1 \text{ s/d } \beta_4 = 0 \text{ dan } H_i : \beta_1 \text{ s/d } \beta_4 \neq 0$$

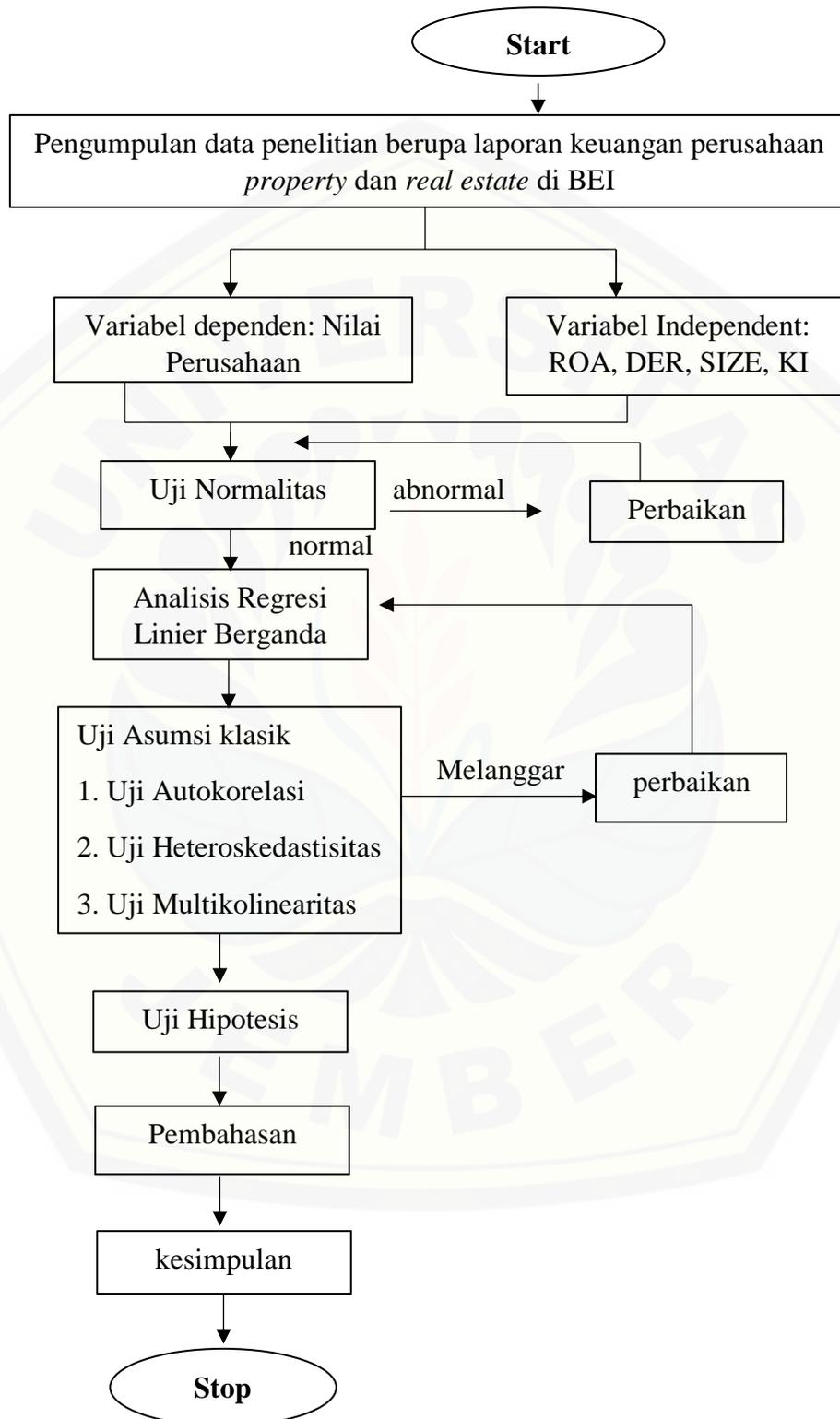
Artinya $H_0 = 0$ terdapat pengaruh yang signifikan dari variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y). Jika $H_i \neq 0$ maka tidak terdapat pengaruh yang tidak signifikan dari variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y). Nilai t dihitung dengan rumus.

$$T \text{ hitung} = \frac{b_i}{abi}$$

b_i : koefisien regresi variabel independen

abi : deviasi standar koefisien regresi variabel independen.

Kerangka pemecahan masalah



Keterangan:

- a. Start, menyiapkan perencanaan penelitian.
- b. Pengumpulan data skunder berupa laporan tahunan perusahaan sub sektor *property* dan *realestate* tahun 2012 – 2017 di BEI. Dari sumber (www.idx.co.id).
- c. Perhitungan kesemua variable yang dipergunakan pada penelitian dengan bantuan software SPSS.
- d. Melakukan uji normalitas pada data.
- e. Jika data sudah ditemukan berdistribusi normal maka dilakukan langkah selanjutnya, namun jika belum berdistribusi normal dilakukan perbaikan kembali.
- f. Melakukan analysis regresi linier berganda guna mengetahui pengaruh antara variabel independent dengan variabel dependen.
- g. Agar didapati model regresi linier berganda yang bersifat BLUE, maka perlu dilakukan uji asumsi klasik yang didalamnya terdapat uji multikolinearitas, autokorelasi, heterokedastisitas. Jika tidak lolos uji asumsi klasik maka akan ada perbaikan.
- h. Melakukan uji hipotesis guna melakukan pengaruh variabel independent dan variabel dependen dengan uji *t*.
- i. Iterpretasi dan menyimpulkan hasil penelitian.
- j. Stop, penelitian selesai.

BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian pada bab sebelumnya, maka hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut.

- a. Faktor *Profitabilitas (ROA)* , *Leverage (DER)*, *Ukuran Perusahaan (SIZE)*, *Kepemilikan Institusi (KI)*, berpengaruh secara parsial terhadap *Nilai Perusahaan* pada perusahaan manufaktur subsektor *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.
- b. Faktor *Profitabilitas (ROA)* , *Leverage (DER)*, *Ukuran Perusahaan (SIZE)*, *Kepemilikan Institusi (KI)*, berpengaruh secara simultan terhadap *Nilai Perusahaan* pada perusahaan manufaktur subsektor *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.

5.2 Saran-Saran

Saran yang dapat diberikan praktisi, akademisi, pengambilan kebijakan, pimpinan investor dan praktisi akademisi, yaitu:

- a. Bagi manajemen Perusahaan seharusnya tidak menunda pelaporan keuangan untuk periode berikutnya sehingga dapat memberikan informasi yang lengkap, lengkap dan konsisten.
- b. Bagi Akademisi dan Penelitian selanjutnya dapat menambah variabel independen yang terkait dengan *Nilai Perusahaan* seperti CSR serta mengkaji objek lain.
- c. Bagi peneliti selanjutnya hendaknya meneliti sektor lain (non finansial) agar bisa mengkaji aspek SDM dalam perusahaan.

Daftar Pustaka

- Abdillah, Willy: Hartono, Jogyanto (2015). *PLS (Partial Last Square) Alternatif structural equation modeling (SEM) dalam penelitian bisnis*, Yogyakarta: Andi
- Abdul M., dan Moch. R. N. 2012. Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2007-2010. *Jurnal Akuntansi Volume 1 No.2Hal. 4.*
- Afrizal Fitrah, 2013. Analisis Pengaruh Tingkat Investasi, Belanja Pemerintah Dan Tenaga Kerja Terhadap Pdrb Di Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2001-2011". *Skripsi*, Ilmu Ekonomi Universitas Hasanudin Makassar.
- Agus,. R. S. 2010. *Manajemen keuangan teori dan Aplikasi*. Edisi keempat. Yogyakarta. BPFE. *Vol3 no.1 2010.*
- Agus Harjito, Martono. 2008. Manajemen Keuangan, edisi1 yogyakarta: *EKONISIA*
- Ardimas,. W. dan Wardoyo. 2014. Pengaruh Kinerja Keuangan dan Corporate Social Responsibility Terhadap Nilai Perusahaan pada Bank Go Public yang Terdaftar di BEI. *BENEFIT Jurnal Ekonomi dan Bisnis. Vol. 18, No. 01, Halaman 57-66.*
- Aras Djohan, Hasnia A, A,. 2014. *Tes Spesifik Muskuloskeletal Disorder*. Makassar: PhysioCare Publishing.
- Ang, Robert, 1997. Buku Pintar Pasar Modal Indonesia (*The Intelligent Guide to Indonesian Capital Market*), Mediasoft Indonesia, Jakarta.
- Ayu Yuni Antari, Gusti. 2016. Analisis Laporan Keuangan Sebagai Dasar Dalam Menilai Kinerja Keuangan Pada Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Bangli. *Jurnal Jurusan Pendidikan Ekonomi (JJPE) Volume: 7 Nomor: 2*
- Bambang R. 1995. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Brigham, E.F., Ehrhardt, M.C. (2005), *Financial Management Theory And Practice*, Eleventh Edition, South Western Cengage Learning, Ohio.

- Brigham, E.F., Houston, J.F. (2007), *Essentials of Financial Management*, Thomson Learning, Singapore.
- Bringham, dan Houston. (2006). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Kesepuluh, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Fahmi, Irham. 2013. *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: *Alfabeta*.
- Ghaffoor. *et al* 2018: Determinants of firm value: a case study of chemical industries of Pakistan. *Global Journal of Management, Social Sciences and Humanities Vol 4 (1) Jan-March, 2018 pp.46-61*.
- Husnan,. S. dan Enny,. P. 2006. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Kelima. *UPP STIM YKPN : Yogyakarta*.
- Ilham,. T. dan Ilham,. T, 2017. Pengaruh Profitabilitas dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Variabel Intervening Studi pada Perusahaan Transportasi Laut Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Riset Perbankan Manajemen dan Akuntansi Vol.1 No.1*.
- Kadek,. D,. S. Dan I,. W,. Pradnyantha W. 2013. Pengaruh Profitabilitas, ukuran perusahaan dan manajemen laba terhadap pengungkapan csr. *study empiris pada perusahaan LQ45 yang terdaftar di BEI tahun 2011-2014*.
- Kasmir,. 2014. *Analisis laporan keuangan*. Edisi satu. *Cetakan ketujuh*. Jakarta *PT Raja Grafindo Persada*.
- Maryati,. dan Bida,. S. 2018. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. *Fakultas Ekonomi Universitas Persada Indonesia YAI Jalan Diponegoro No. 74 Jakarta Pusat*.
- Mukhammad. A., dan Mochammad C. 2016. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan (studi kasus pada perusahaan yang terdaftar pada indeks lq-45 periode 2011-2014). *Volume 5, Nomor 1, 2016, Halaman 1-12*.
- Nanang, 2016. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan indeks lq45 di bursa efek Indonesia. *Dinamika Akuntansi, Keuangan dan Perbankan, 2016, Hal: 82- 94*.
- Pozen, Robert C., (1994), "Institutional Investor: The Reluctant Activists". *Harvard Business. Review. Boston: Jan/Feb 1994. vol. 72. Iss 1: pp140*.
- Rahmadani, 2016. Pengaruh npm, pbv, dan der terhadap harga saham pada perusahaan sub sektor makanan dan minuman di bursa efek indonesia *eJournal Administrasi Bisnis, 2016, 4 (3): 802-814*.

Shiddiq., Nur. R. Pengaruh pengungkapan intellectual capital dan pengungkapan csr terhadap kinerja perusahaan. *Studi Empiris Pada Perusahaan High Profile yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia*.

Suparno. dan Djoko. 2016: Determinant Factor of Firm's Value on Manufacturing Company in Indonesian Stock Exchange. *Advances in Economics, Business and Management Research, volume 15 1st Global Conference on Business, Management and Entrepreneurship (GCBME-16)*.

Sumber internet: www.Indonesia-investments.com. , BPS 2018.

Susanti ,. N. dan Gyska,. R, 2018. What's the Best Factor to Determining Firm Value. *Jurnal Keuangan dan Perbankan, 22(2):301–309, 2018*.

Tandelilin, Eduardus. 2010. Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi. Yogyakarta: *Kanisius*.

Utami, 2015. Pengaruh Aktivitas, *Leverage*, Dan Pertumbuhan Perusahaan Dalam Memprediksi *Financial distress*. *Studi Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2012*).

Weston, J. Feed dan Thomas E. Copeland. 2010. Manajemen Keuangan. Jakarta: Binarupa Aksara.