

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN,
INFLASI, DAN SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
(Studi Empiris pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di
Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2018)**

TESIS



oleh
Novi Putri Diani
NIM. 1707051

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA
2020**

LEMBAR HAK CIPTA

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN,
INFLASI, DAN SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
(Studi Empiris pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di
Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2018)**

**Oleh
Novi Putri Diani
S.Pd. UPI Bandung, 2020.**

Sebuah Tesis yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Manajemen (MM) pada Program Studi Magister Manajemen

© Novi Putri Diani 2020
Universitas Pendidikan Indonesia
Januari 2020

Hak Cipta dilindungi undang-undang.
Tesis ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian,
dengan dicetak ulang, difoto kopi, atau cara lainnya tanpa ijin dari penulis

NOVI PUTRI DIANI

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN,
INFLASI, DAN SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN**
(Studi Empiris pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa
Efek Indonesia Tahun 2016-2018)


Tesis ini disetujui dan disahkan oleh :

Pembimbing I



Prof. Dr. H. Nugraha, SE., M.Si., Akt., CA.
NIP. 196612261990011002

Pembimbing II



Dr. Budi Supriatono Purnomo, SE., MM., M.Si., CACP.
NIP. 196901082006041001

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Manajemen



Prof. Dr. Hj. Ratih Hurriyati, M.P.
NIP. 196802251993012001

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN,
INFLASI, DAN SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
(Studi Empiris pada Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa
Efek Indonesia Tahun 2016-2018)**

Novi Putri Diani

Pembimbing :

Prof. Dr. H. Nugraha, SE., M.Si., Akt., CA.

Dr. Budi Supriatono Purnomo, SE., MM., M.Si., CACP.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh dari faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi nilai perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2018. Faktor internal dilihat dari variabel struktur modal, profitabilitas, dan ukuran perusahaan sedangkan faktor eksternal dilihat dari variabel inflasi dan suku bunga.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif verifikatif. Sampel berjumlah 45 perusahaan. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis persamaan regresi data panel. Setelah melalui prosedur untuk memilih model yang terbaik, maka dalam penelitian ini model yang digunakan adalah model fixed effect.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, profitabilitas berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan berpengaruh negatif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, inflasi berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan namun tidak signifikan, dan suku bunga berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan namun tidak signifikan, serta secara bersama-sama ditemukan bahwa struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan, inflasi, dan suku bunga berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: nilai perusahaan, struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan, inflasi, suku bunga.

**THE INFLUENCE OF CAPITAL STRUCTURE PROFITABILITY, FIRM SIZE, INFLATION,
AND INTEREST RATE ON FIRM VALUE**
*(Empirical Study on Property and Real Estate Sector Companies Listed on the Indonesia Stock
Exchange in 2016 – 2018)*

Novi Putri Diani

Pembimbing :

Prof. Dr. H. Nugraha, SE., M.Si., Akt., CA.

Dr. Budi Supriatono Purnomo, SE., MM., M.Si., CACP.

ABSTRACT

The purpose of this study are to determine the effects of external and internal factors of the value of the company in property and real estate companies listed on the Stock Exchange in the period 2016-2018. Internal factors are seen from the variables of capital structure, profitability, and firm size, while external factors are seen from the variables of inflation and interest rates.

The research method used is descriptive verification method. Samples amounted to 45 companies. The data analysis technique used is panel data regression equation analysis. After going through the procedure to choose the best model, then in this study the model used is the fixed effect model.

Based on the results of the study indicate that the capital structure has a positive effect but not significant on firm value, profitability has a positive but not significant effect on firm value, firm size has a negative but not significant effect on firm value, inflation has a negative effect on firm value but is not significant, and interest rates negative effect on the value of the company but not significant, and together it was found that capital structure, profitability, firm size, inflation, and interest rates affect the value of the company.

Keywords: company value, capital structure, profitability, firm size, inflation, interest rates.

DAFTAR ISI

LEMBAR HAK CIPTA	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.5 Struktur Organisasi Tesis	10
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	12
2.1 Nilai Perusahaan.....	12
2.1.1 Konsep Nilai Perusahaan.....	13
2.1.2 Pengukuran Nilai Perusahaan.....	14
2.2 Struktur Modal.....	17
2.3 Profitabilitas.....	22
2.4 Ukuran Perusahaan.....	24
2.5 Inflasi.....	26
2.6 Teori Suku Bunga.....	28
2.7 Penelitian Terdahulu.....	30
2.8 Kerangka Pemikiran.....	36
2.9 Hipotesis Penelitian.....	41
BAB III METODE PENELITIAN.....	42
3.1 Objek dan Metode Penelitian.....	42
3.2 Operasionalisasi Variabel.....	43
3.2.1 Variabel bebas (independen)	43

3.2.2 Variabel terikat (dependen)	43
3.3 Populasi dan Sampel.....	44
3.3.1 Populasi.....	44
3.3.2 Sampel.....	45
3.4 Instrumen Penelitian.....	47
3.4.1 Teknik Pengumpulan Data.....	47
3.4.2 Jenis dan Sumber Data.....	47
3.5 Teknik Analisis Data.....	48
3.5.1 Analisis Regresi Data Panel.....	48
3.5.2 Pemilihan Model Regresi Data Panel.....	50
3.5.3 Uji Asumsi Klasik.....	52
3.5.4 Uji Koefisien Determinasi	54
3.6 Uji Hipotesis.....	55
3.6.1 Uji F.....	55
3.6.2 Uji Koefisien	56
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	59
4.1 Hasil Penelitian.....	59
4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan <i>Sektor Property dan Real Estate</i>	59
4.1.2 Deskripsi Data Variabel Penelitian.....	73
4.1.3 Analisis Data Panel.....	85
4.1.4 Pengujian Hipotesis	95
4.2 Pembahasan.....	98
4.2.1 Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan.....	100
4.2.2 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.....	103
4.2.3 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.....	105
4.2.4 Pengaruh Inflasi terhadap Nilai Perusahaan.....	107
4.2.5 Pengaruh Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan.....	109
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	112
5.1 Kesimpulan.....	112
5.2 Rekomendasi.....	112
DAFTAR PUSTAKA.....	115

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kriteria Ukuran Perusahaan.....	26
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	30
Tabel 3.1 Operasionalisasi Variabel Penelitian.....	43
Tabel 3.2 Sampel Perusahaan Sektor Property & Real Estate.....	45
Tabel 3.3 Sumber Data Penelitian.....	47
Tabel 4.1 Hasil Uji Chow.....	86
Tabel 4.2 Hasil Uji Hausman.....	87
Tabel 4.3 Hasil Uji Matrik Korelasi Antar Variabel Independen.....	89
Tabel 4.4 Hasil Uji Heterokedastisitas.....	90
Tabel 4.5 Hasil Uji Autokorelasi.....	91
Tabel 4.6 Analisis Regresi Data Panel (<i>Model Fixed Effect</i>)	92
Tabel 4.7 Hasil Uji Koefisien Determinasi.....	93
Tabel 4.8 Hasil Uji F.....	95
Tabel 4.9 Hasil Uji Koefisien.....	96

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 IHSS Tahun 2016 sampai dengan 2018.....	2
Gambar 2.1 Paradigma Penelitian.....	41
Gambar 4.1 Rata-Rata Nilai Perusahaan Tahun 2016-2018.....	73
Gambar 4.2 Rata-Rata Struktur Modal Tahun 2016-2018.....	75
Gambar 4.3 Rata-Rata Profitabilitas Tahun 2016-2018.....	78
Gambar 4.4 Rata-Rata Ukuran Perusahaan Tahun 2016-2018.....	80
Gambar 4.5 Tingkat Inflasi Tahun 2016-2018.....	82
Gambar 4.5 Tingkat Suku bunga Tahun 2016-2018.....	84
Gambar 4.6 Uji Normalitas.....	88

DAFTAR PUSTAKA

- Adeyemi, Semiu Babatunde and Collins Sankay Oboh. 2011. "Perceive relationship between Corporate Capital Structure and Firm Value in Nigeria." *International Journal of Business and Social Science* Ali.
- Agus Sartono. 2001. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. BPFE. Yogyakarta.
- Agustina, C., & Ardiansari, A. (2015). Pengaruh Faktor Ekonomi Makro Dan Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur. *Management Analysis Journal*, 4(1), 10–21.
- Ang, R. (1997). *Buku Pintar Pasar Modal Indonesia*. Jakarta: Medisoft Indonesia.
- Anisyah dan Purwohandoko. 2017. Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Pertambangan Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2015.
- Antwi, S., Mills, E., & Zhao, X. (2012). Capital structure and firm value: Empirical evidence from Ghana. *International Journal of Business and Social Science*, 3(22).
- Arikunto. (2014). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ary Wirajaya, A. (2013). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Pada Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi*, 4(2), 358–372.
- Bagus, I Gusti Pratama, A., & Wiksuana, I. G. B. (2016). 17498-1-35995-1-10-20160215. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 5(2), 1338–1367.
- Bambang Riyanto. 2010. *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan*, ed. 4, Yogyakarta.
- Basuki, Agus Tri and Prawoto, Nano. 2016. *Analisis Regresi Dalam Penelitian Ekonomi & Bisnis : Dilengkapi Aplikasi SPSS & EVIEWS*. Depok : PT Rajagrafindo Persada.
- Brigham and Houston. 1996. *Dasar Management Keuangan Buku II*. Jakarta: Erlangga.
- Brigham, Eugene F, dan Jous F Houston. 2014. *Dasar-dasar manajemen keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.

- Budi Santoso, 2009. *Profit Berlipat dengan Investasi Tanah dan Rumah*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo
- Cahyaningdyah, D., & Ressany, Y. D. (2012). Pengaruh Kebijakan Manajemen Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Dinamika Manajemen*, 3(1), 20–28.
- Christiawan, Yulius Jogi dan Josua Tarigan. 2007. Kepemilikan Manajerial : Kebijakan Hutang, Kinerja dan Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, Vol. 9 No.1.
- Clinton Wijaya, et al. 2019. The Influence Of Capital Structure and Profitability On Firm Value In Automative and Component Manufacturing Compant Listed In BEI. Faculty of Economics and Business, International Business Administration ,Management Program Sam Ratulangi University Manado.
- Darmadji, Tjiptono, dan Fakhruddin. 2012. *Pasar Modal Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta: Salemba Empat.
- Dheasey Amboningtyas, et al. 2009. “The Effect Of Leverage and Capital Structure On Company Value With Probability As Medition Variables”. *Jurnal Akuntansi, dan Investasi*, Volume X No.1 Januari: 57-70
- Erlangga, Enggar dan Erni Suryandari. 2009. “Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Nilai Perusahaan dengan Pengungkapan CSR, Good Corporate Governance, dan Kebijakan Dividen sebagai Variabel Pemoderasi”. *Jurnal Akuntansi dan Investasi*, Volume X No.1 Januari: 57-70.
- Fahmi Irham. 2011. “Analisis Laporan Keuangan”. Bandung: Alfabeta.
- Fakhruddin dan Sopian Hadianto. 2001. *Perangkat dan Model Analisis Investasi di Pasar Modal*. Buku satu. Elex Media Komputindo. Jakarta
- Fama, E. F., & French, K. R. (1998). Taxes , Financing Decisions , and Firm Value. *The Journal of Finance*, LIII(3), 819–843.
- Fama, Eugene F. 1978. “The Effect of a Firm Investment and Financing Decisison on the Welfare of its Security Holders”. *American Economic Review* : Vol. 68 PP.271282.
- Ghozali, I. (2013). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 21*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gill, A., & Mathur, N. (2011). Board Size, CEO Duality, and the Value of Canadian Manufacturing Firms. *Journal of Applied Finance & Banking*, 1(3), 1–13.

- Gill, A., & Obradovich, J. (2012). The Impact of Corporate Governance and Financial Leverage on the Value of American Firms. *International Research Journal of Finance and Economics*, (91), 1450–2887.
- Halim, A. (2015). *Manajemen Keuangan Bisnis Konsep dan Aplikasinya*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hartono, Jogyanto. 2008. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi Edisi Kelima*. BPFE. Yogyakarta.
- Hasnawati, Sri. 2005. “Implikasi Keputusan Investasi, Pendanaan, dan Dividen terhadap Nilai Perusahaan Publik di Bursa Efek Jakarta”. *Usahawan*. No. 09/Th XXXIX. September 2005 : 33-41.
- Husnan, S., & Enny, P. (2006). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- I Gede Putra. 2016. The Effects Of Internal and External Factors On The Value Of A Firm Through Its Invesments Opportunities On The Stock Eexchange Of The Southest Asian Countries. *A Lecturer at the Faculty of Economics of Tarumanagara University Jakarta and a Student of Doctoral Program at the Faculty of Economics*.
- Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. (2011). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Grafindo.
- Kasmir. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi 2008. Jakarta: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA.
- Kholis, N. K., Sumarmawati, E. D., & Mutmainah, H. M. (2018). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan. *Jurnal Analisis Bisnis Ekonomi*, 16(1), 19–25. <https://doi.org/10.31603/bisnisekonomi.v16i1.2127>
- Laili, C. N., Djazuli, A., & Indrawati, N. K. (2019). the Influence of Corporate Governance, Corporate Social Responsibility, Firm Size on Firm Value: Financial Performance As Mediation Variable. *Jurnal Aplikasi Manajemen*, 17(1), 179–186. <https://doi.org/10.21776/ub.jam.2019.017.01.20>
- Liembono, RH. 2016. *Analisis Fundamental 2*. Surabaya: Brilliant.
- Mangantar, M., & Sumanti, J. C. (2015). Analisis Kepemilikan Manajerial, Kebijakan Hutang Dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Dividen Dan Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bei. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 3(1), 1141–1151.

- Mardiyati, U. ; R. ayi. (2013). Analisis pengaruh nilai Tukar, tingkat suku bunga, dan inflansi terhadap indeks harga saham. *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia*, 4(1), 1–15.
- Mishkin, Frederic S. 2008. *Ekonomi Uang, Perbankan, dan Pasar Keuangan*. Edisi 8. Salemba Empat : Jakarta.
- Murtiningsih, Siti. 2005. *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti Di Indonesia*. Departemen Ilmu Ekonomi, IPB.
- Modigliani, F & Miller, M.H. 1958. The Cost of Capital, Corporation Finance and The Theory of Investment. *The American Economic Review*. 13(3): 261-297.
- Noor, J. (2013). *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Paminto, A., Setyadi, D., & Sinaga, J. (2016). The Effect of Capital Structure, Firm Growth and Dividend Policy on Profitability and Firm Value of the Oil Palm Plantation Companies in Indonesia. *European Journal of Business, and Management*, 8 (33), 123–134
- Putong (2002), *Pengantar Ekonomi Mikro dan Makro*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Riezkyandha, Sulasmiyati. (2019). *Pengaruh Faktor Eksternal dan Internal Terhadap Nilai Perusahaan*. Malang, Indonesia. *Jurnal Administrasi Bisnis*. Vol. 72 No. 2 Jul 2019.
- Rohmana, Y. (2013). *Ekonometrika: Teori dan Aplikasi dengan Eviews*. Bandung: Laboratorium Pendidikan Ekonomi dan Koperasi UPI.
- Santoso, B. (2009) : *Sukses berinvestasi tanah, rumah, dan properti komersial*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Siregar, Syofian. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: PT. Fajar InterpratamaMandiri.
- Suastini, N. M., Bagus, I., Purbawangsa, A., & Rahyuda, H. (2016). PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR DI BURSA EFEK INDONESIA . *E-Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Universitas Udayana*.
- Sudana, I. M. (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktek*. Jakarta: Erlangga.

- Sugiyono. (2013). *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sujoko dan Ugy Soebiantoro. 2007. Pengaruh Struktur Kepemilikan Saham, Leverage, Faktor Interen dan Faktor Eksteren terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*. Vol 9, No. 1.
- Sumanti, Jorenza Chiquita & Marjan Mangantar. 2015. Analisis Kepemilikan Manajerial, Kebijakan Hutang, Dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Dividen Dan Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI. *Jurnal EMBA*, Vol. 3, No. 1. ISSN:2303-1174.
- Sutrisno. (2012). *Manajemen Keuangan: Teori Aplikasi & Konsep*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Tandeilin, Eduardus, 2014. *Portofolio dan Investasi*. Penerbit Kanisius: Yogyakarta.
- Taswan. 2003. Analisis Pengaruh Insider Ownership, Kebijakan Hutang, dan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Serta Faktor-faktor yang Mempengaruhinya, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 10, No. 2, hal 162-181
- Tri Wahyuni, dkk. 2013. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan di Sektor Property, Real Estate & Building Construction yang Terdaftar di BEI Periode 2008-2012. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya* Vol.2 No.1 (2013).
- Untung Wahyudi dan Hartini Prasetyaning Prawesti, (2006). Implikasi Struktur Kepemilikan Terhadap Nilai Perusahaan dengan Keputusan Keuangan Sebagai Variabel Intervening, *Simposium Nasional Akuntansi 9 Padang*.
- Weston, J. F., & Copeland, T. E. (2008). *Manajemen Keuangan. Ed. Kesembilan*. Jakarta: Binarupa Aksara.
- Wright, Peter & Ferris, Stephen P. 1997. Agency Conflict and Corporate Strategy: The Effect of Divestment on Corporate Value. *Strategic Management Journal*. 18: 77-83
- Yamin, Sofyan. 2011. Generasi Baru Mengolah Data Penelitian dengan Partial Least Square Path Modeling. Jakarta: Penerbit Salemba Infotek.
- Yulita Efni. (2012). Keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen. *Manajemen*, Vol. 10, pp. 128–141.

Zuhroh, I. (2019). The Effects of Liquidity, Firm Size, and Profitability on the Firm Value with Mediating Leverage. <https://doi.org/10.18502/kss.v3i13.4206>.

Dokumen dan pendukung lainnya:

Undang-Undang No. 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah

www.idx.co.id