

**PENGARUH KESEMPATAN INVESTASI,  
PROFITABILITAS SERTA KEBIJAKAN HUTANG  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA  
PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL  
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK  
INDONESIA**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada  
Universitas Pendidikan Ganesha  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Menyelesaikan  
Program Sarjana Ekonomi**

**Oleh  
Ni Putu Marlia Dharmayanti  
NIM 1817041117**

**PROGRAM STUDI S1 MANAJEMEN  
JURUSAN MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA  
SINGARAJA**

**2022**

# SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN  
MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI  
GELAR SARJANA EKONOMI**



Pembimbing I,

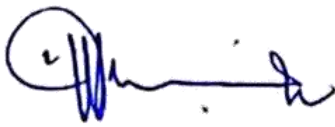
Pembimbing II,

Dr. Dra. Ni Made Suci, M. Si  
NIP. 196810291993032001

Ni Made Dwi Ariani Mayasari, S.E., M.M  
NIP. 198505042015042001

Skripsi oleh Ni Putu Marlia Dharmayanti ini  
telah dipertahankan di depan dewan penguji  
pada tanggal 29 Juni 2022

Dewan Penguji,



Dr. Dra. Ni Made Suci, M. Si  
NIP. 196810291993032001

(Ketua)



Ni Made Dwi Ariani Mayasari, S.E., M.M  
NIP. 198505042015042001

(Anggota)



Komang Krista Heryanda, S.E., M.M  
NIP. 198309211015041001

(Anggota)



Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Ekonomi  
Universitas Pendidikan Ganesha  
Guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana ekonomi

Pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 29 Juni 2022

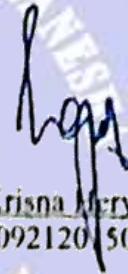
Mengetahui,

Ketua Ujian,

Sekretaris Ujian,



Dr. Dra. Ni Made Suci, M. Si  
NIP. 196810291993032001



Komang Krisna Meryanda, S.E., M.M  
NIP. 198309212015041001

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Ekonomi  
Universitas Pendidikan Ganesha



Dr. Teguh Adi Yumarta, S.E., M.Si., Ak., CPA  
NIP. 197906162002121003

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul "Pengaruh Kesempatan Investasi, Profitabilitas serta Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia" beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung risiko/sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya saya ini atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Singaraja, 13 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,



Ni Putu Marlia Dharmayanti  
NIM. 1817041117

## MOTTO

*“Tidak Ada Masalah Yang Akan Selesai  
Dengan Sendirinya, Selesaikan dan  
Jangan Putus Asa”*



## **KATA PERSEMBAHAN**

“Puji Astungkara saya panjatkan ke hadapan Ida Hyang Widhi Wasa atas anugrah dan kemudahan yang diberikan, skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu”

“Kepada pembimbing Dr. Dra. Ni Made Suci, M. Si dan Ni Made Dwi Ariani Mayasari, S.E.,M.M yang selalu penuh tanggung jawab memberikan bimbingan, saran dan pengarahan hingga setiap goresan tinta yang penuh arti dituangkan dalam skripsi ini, telah mengantarkanku pada kelulusan”

“Keluarga tercinta, I Ketut Sumartana (Bapak) dan Ketut Saliani (Ibu), untuk doa dan motivasi yang terus diberikan tanpa mengenal waktu demi kesuksesan dan kebahagiaanku, untuk kasih sayang yang diberikan tidak akan pernah bisa tergantikan sampai kapanpun”

Saudaraku tersayang Ni Made Citra Maharani (Adik), dan Nyoman Sebita (Nenek) untuk rasa peduli dan kasih sayang, yang membuat hari-hariku lebih bermakna. Terimakasih untuk semangat, dorongan, saran dan doa yang tak henti diberikan dalam proses penulisan skripsi ini. Serta perjuangan dan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.

Untuk sahabat dan teman saya yang telah melewati banyak rintangan dan yang dengan setia mendengarkan keluh kesah serta selalu memberikan motivasi, saran, semangat dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.

**-Terima kasih-**

## PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan ke hadapan Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan sebuah karya tulis berupa skripsi yang berjudul **“Pengaruh Kesempatan Investasi, Profitabilitas Serta Kebijakan Hutang Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.”**. Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Universitas Pendidikan Ganesha.

Skripsi ini dapat terselesaikan atas bimbingan serta bantuan baik moral maupun material dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. I Nyoman Jampel, M.Pd. selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha.
2. Dr. Gede Adi Yuniarta, S.E., M.Si., Ak., CA., CPA. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pendidikan Ganesha.
3. Dr. I Nengah Suarmanayasa, S.E., M.Si. selaku Ketua Jurusan Manajemen Universitas Pendidikan Ganesha.
4. Komang Krisna Heryanda, S.E., M.M. selaku Koordinator Program Studi Manajemen Universitas Pendidikan Ganesha.
5. Dr. Dra. Ni Made Suci, M. Si. selaku Pembimbing I yang dengan segala ketulusan membimbing dan memotivasi selama penyelesaian skripsi ini dan senantiasa memberikan solusi ketika penulis mengalami masalah dalam kegiatan perkuliahan.
6. Ni Made Dwi Ariani Mayasari, S.E.,M.M selaku Pembimbing II sekaligus Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan mengarahkan penulis sampai terselesainya skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen di Jurusan Manajemen yang selalu membimbing dan mendidik selama penulis belajar di Jurusan Manajemen.



8. Kepala Tata Usaha Fakultas Ekonomi beserta semua staf yang telah membantu penulis dalam proses penginputan nilai serta memberikan informasi yang berkaitan tentang perkuliahan.
9. Kepala Perpustakaan Universitas Pendidikan Ganesha beserta staf yang memberikan kemudahan pelayanan peminjaman buku-buku yang dibutuhkan selama penyusunan skripsi ini.
10. Kepada teristimewa orang tua saya, I Ketut Sumartana dan Ketut Saliani serta nenek saya Nyoman Sebita dan juga saudara saya Ni Made Citra Maharani yang tiada henti memberikan kasih sayang, motivasi, dan nasihat berupa moral maupun material dalam menyelesaikan studi dan skripsi ini.
11. Sahabat-sahabat tersayang Liana Wahyuni, Pande Yunia, Ayu Ratih Utariani, Komang Putrayasa, Wayan Ariawan, Ayu Apriliani, Hendra Adi Wirawan yang selalu memeberikan segala bantuan, dorongan semangat dan motivasi selama penyusunan skripsi hingga selesai.
12. Teman-teman Kelas F Manajemen Tahun 2018, VII A Keuangan 2021 yang turut memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa saya sebut satu persatu.
13. Teman-teman, kakak tingkat maupun adik tingkat Kepengurusan KMHD YBV Undiksha periode 2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, dan 2021-2022 terimakasih telah menjadi keluarga yang selalu memberikan semangat, dukungan dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
14. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu penyusunan skripsi ini.

Menyadari atas segala keterbatasan kemampuan penulis, bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, maka dari itu penulis mengharapkan saran dan perbaikan dari para pembaca sebagai bahan masukan bagi penulis di masa yang akan datang. Penulis harap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Singaraja, 24 Mei 2022

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
PRAKATA.....	i
ABSTRAK .....	iii
ABSTRACT .....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2 Identifikasi Masalah Penelitian .....	7
1.3 Pembatasan Masalah .....	8
1.4 Rumusan Masalah .....	8
1.5 Tujuan Penelitian.....	9
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
BAB II KAJIAN TEORI.....	11
2.1 Deskripsi Teoritis .....	11
2.1.1 Nilai Perusahaan.....	11
2.1.2 Kesempatan Investasi .....	13
2.1.3 Profitabilitas .....	15
2.1.4 Kebijakan Hutang.....	16
2.2 Kajian Penelitian yang Relevan .....	19
2.3 Hubungan Antar Variabel .....	22

2.3.1 Hubungan Kesempatan Investasi dan Profitabilitas dan Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan .....	22
2.3.2 Hubungan Kesempatan Investasi terhadap Nilai Perusahaan ....	23
2.3.3 Hubungan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan.....	23
2.3.4 Hubungan Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan .....	24
2.4 Kerangka Berpikir .....	24
2.5 Hipotesis Penelitian.....	26
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>27</b>
3.1 Desain Penelitian.....	27
3.2 Subjek dan Objek Penelitian .....	27
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian .....	27
3.4 Metode Pengumpulan Data .....	29
3.5 Definisi dan Operasional Variabel Penelitian .....	29
3.6 Jenis dan Sumber Data .....	31
3.7 Metode dan Teknik Analisis Data.....	31
3.7.1 Uji Asumsi Klasik .....	31
3.7.2 Analisis Regresi Linier Berganda .....	33
3.8 Rancangan Pengujian Hipotesis .....	34
3.8.1 Uji F secara simultan.....	34
3.8.2 Uji t secara parsial .....	35
3.8.3 Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	36
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
4.1 Deskripsi Data .....	37
4.2 Hasil Analisis Data.....	38

4.2.1 Hasil Uji Asumsi Klasik.....	38
4.2.2 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda .....	42
4.2.3 Hasil Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	46
4.3 Pengujian Hipotesis.....	47
4.3.1 Pengaruh ( $X_1$ ), ( $X_2$ ), dan ( $X_3$ ) terhadap (Y).....	47
4.3.2 Pengaruh ( $X_1$ ) terhadap (Y).....	47
4.3.3 Pengaruh ( $X_2$ ) terhadap (Y).....	48
4.3.4 Pengaruh ( $X_3$ ) terhadap (Y).....	48
4.4 Pembahasan Hasil Penelitian .....	48
4.4.1 Pengaruh ( $X_1$ ), ( $X_2$ ), dan ( $X_3$ ) terhadap (Y).....	48
4.4.2 Pengaruh ( $X_1$ ) terhadap (Y).....	49
4.4.3 Pengaruh ( $X_2$ ) terhadap (Y).....	50
4.4.4 Pengaruh ( $X_3$ ) terhadap (Y).....	51
4.5 Implikasi.....	52
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>55</b>
5.1 Rangkuman.....	55
5.2 Simpulan.....	56
5.3 Saran.....	56
<b>DAFTAR RUJUKAN .....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>61</b>

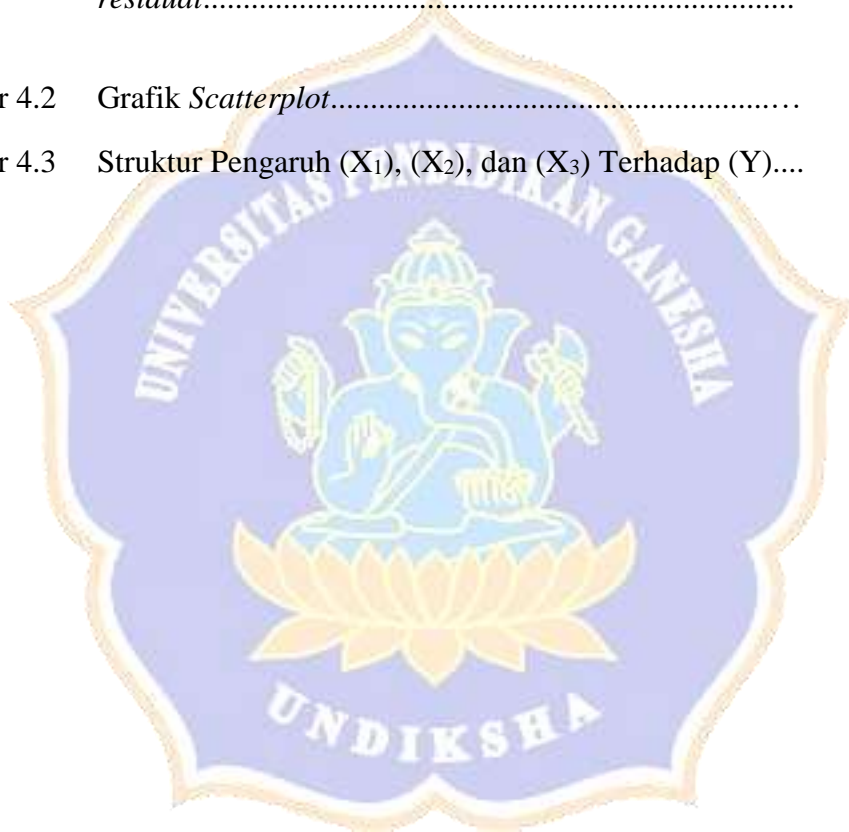
## DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
Tabel 2.1	Penelitian yang Relevan.....	19
Tabel 3.1	Daftar Sampel Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> ....	28
Tabel 4.1	<i>Output</i> Uji <i>One-Sample Kolmogorov-Smirnov</i> .....	39
Tabel 4.2	Hasil Uji Multikolinieritas.....	39
Tabel 4.3	<i>Output</i> Uji <i>Glesjer</i> .....	41
Tabel 4.4	<i>Output</i> Uji Autokorelasi.....	42
Tabel 4.5	Ringkuman Hasil <i>Output</i> SPSS ( $X_1$ ), ( $X_2$ ), dan ( $X_3$ ) Terhadap ( $Y$ ).....	43
Tabel 4.6	<i>Output</i> Uji Koefisien Determinasi.....	46
Tabel 4.7	Hasil <i>Output</i> Pengujian Hipotesis.....	47



## DAFTAR GAMBAR

Gambar		Halaman
Gambar 1.1	Grafik pertumbuhan industri <i>real estate</i> (properti) tahun 2015-2020.....	3
Gambar 2.1	Paradigma penelitian kesempatan investasi, profitabilitas, dan kebijakan hutang terhadap nilai perusahaan pada sub sektor <i>property</i> dan <i>real estate</i> tahun 2018-2020.....	26
Gambar 4.1	Grafik Normal <i>p-p plot regression standardized residual</i> .....	38
Gambar 4.2	Grafik <i>Scatterplot</i> .....	40
Gambar 4.3	Struktur Pengaruh ( $X_1$ ), ( $X_2$ ), dan ( $X_3$ ) Terhadap ( $Y$ )....	44



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran		Halaman
Lampiran 01	Populasi Perusahaan Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2018-2020.....	61
Lampiran 02	Daftar Perusahaan yang Menjadi Sampel.....	63
Lampiran 03	Data indikator Kesempatan Investasi (X1), Profitabilitas (X2), dan Kebijakan Hutang (X3) Terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada Perusahaan sub sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018-2020.....	64
Lampiran 04	Data yang Digunakan untuk Menormalkan Data dengan Metode <i>Box Plot</i> .....	66
Lampiran 05	Deskripsi Data.....	68
Lampiran 06	Hasil <i>output</i> perhitungan uji asumsi klasik SPSS 20.0 <i>For Windows</i> dari Kesempatan Investasi, Profitabilitas, dan Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan.....	69
Lampiran 07	Hasil <i>output</i> perhitungan regresi berganda klasik SPSS 20.0 <i>For Windows</i> dari Kesempatan Investasi, Profitabilitas, dan Kebijakan Hutang terhadap Nilai Perusahaan.....	70