

**PENINGKATAN NILAI PERUSAHAAN MELALUI KEPUTUSAN  
PENDANAAN, KEPUTUSAN INVESTASI DAN TINGKAT  
PERTUMBUHAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY, REAL ESTATE  
AND BUILDING CONSTRUCTION PERIODE 2016 – 2018**

**Skripsi  
Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Mencapai derajat Sarjana S1**

**Program Studi Manajemen**



**Disusun oleh:  
Elfrida Kharisanti Utami  
30401700290**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
FAKULTAS EKONOMI PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
SEMARANG  
2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENINGKATAN NILAI PERUSAHAAN MELALUI KEPUTUSAN  
PENDANAAN, KEPUTUSAN INVESTASI DAN TINGKAT  
PERTUMBUHAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY, REAL ESTATE  
AND BUILDING CONSTRUCTION PERIODE 2016 – 2018**

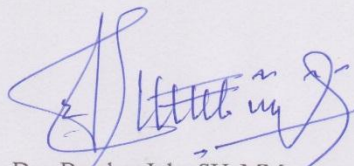
**Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Mencapai derajat Sarjana S1**

**Program Studi Manajemen**

**Disusun oleh:  
Elfrida Kharisanti Utami  
30401700290**

Telah disetujui oleh pembimbing dan selanjutnya  
dapat diajukan dihadapan sidang panitia ujian skripsi  
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Semarang, 05 September 2019  
Pembimbing,



Drs. Bomber Joko SU, MM  
NIK. 220485010

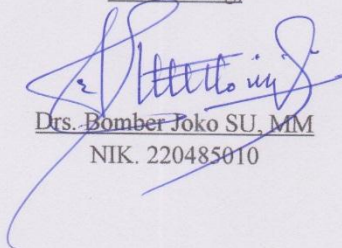
**PENINGKATAN NILAI PERUSAHAAN MELALUI KEPUTUSAN  
PENDANAAN, KEPUTUSAN INVESTASI DAN TINGKAT  
PERTUMBUHAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY, REAL ESTATE  
AND BUILDING CONSTRUCTION PERIODE 2016 – 2018**

Disusun oleh:  
Elfrida Kharisanti Utami  
30401700290

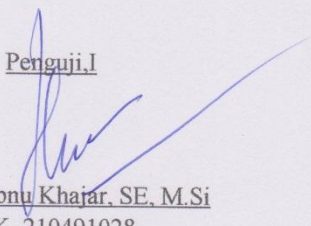
Telah dipertahankan didepan penguji  
pada tanggal 30 Agustus 2019

**Susunan Dewan Penguji**

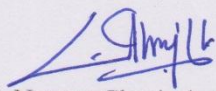
Pembimbing,

  
Drs. Bomber Joko SU, MM  
NIK. 220485010

Penguji I,

  
Prof. Dr. Ibnu Khajar, SE, M.Si  
NIK. 210491028

Penguji II,

  
Dr. Hj. Nunung Ghoniyah, MM  
NIK. 210488016

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan  
untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Tanggal 30 Agustus 2019



Drs. Ardian Adhiatma, MM  
Ketua Program Studi Manajemen

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Elfrida Kharisanti Utami

NIM : 30401700290

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“PENINGKATAN NILAI PERUSAHAAN MELALUI KEPUTUSAN PENDANAAN, KEPUTUSAN INVESTASI DAN TINGKAT PERTUMBUHAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY, REAL ESTATE AND BUILDING CONSTRUCTION PERIODE 2016 – 2018”** dan diajukan untuk diuji pada tanggal : 30 Agustus 2019

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara mengambil atau meniru kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa pemberi pengakuan pada penulis aslinya.

Saya bersedia menarik skripsi yang saya ajukan apabila terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain yang diberikan oleh universitas dibatalkan.

Semarang, 05 September 2019

Dosen Pembimbing

Yang Memberi Pernyataan



Drs. Bomber Joko SU, MM

NIK. 220485010



Elfrida Kharisanti Utami

30401700290

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Elfrida Kharisanti Utami  
NIM : 20401700290  
Program Studi : Manajemen (S1)  
Fakultas : Ekonomi  
Alamat Asal : Jalan Jati No. 05 Desa Jatibogor Kec. Suradadi  
Kab. Tegal 52182  
No. HP/Email : 0853 – 2526 – 6676/firdautami93@gmail.com

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

**“PENINGKATAN NILAI PERUSAHAAN MELALUI KEPUTUSAN PENDANAAN, KEPUTUSAN INVESTASI DAN TINGKAT PERTUMBUHAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY, REAL ESTATE AND BUILDING CONSTRUCTION PERIODE 2016 – 2018”**

Dan menyetujui menjadi hak milik Fakultas Ekonomi Univesititas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non – Ekklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh – sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiatisme dalam karya ilmiah ini, maka sebagai bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 09 Oktober 2019

Yang menyatakan,



Elfrida Kharisanti Utami

\*Coret yang tidak perlu

## MOTTO AND DEDICATION

### MOTTO :

- Jika seseorang merasa bahwa mereka tidak pernah melakukan kesalahan selama hidupnya, maka sebenarnya mereka tidak pernah mencoba hal-hal baru dalam hidupnya. – **Albert Einstein** –
- **FOKUSLAH pada TUJUANMU**, Maka apabila kamu telah selesai dari satu urusan maka kerjakanlah dengan sungguh – sungguh urusan yang lain – **QS. Alinsirah : 7** –

### DEDICATION :

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

- Kedua orang tua saya, Toibah dan Agus Sumarto yang telah memberikan semangat, dukungan serta do'a kepada saya untuk mencapai cita – cita dan kesuksesan yang diharapkan.
- Ketiga adik saya, Widiya Ayu Agustin, Lulu Anggita Fitri, Laera Elita Rosalinda dan Keluarga besar H. Rabit Abdul Rozaq dan Hj. Kalimah yang terus meberikan semangat dan dukungannya kepada saya.
- Almamater saya, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi, mengukur kontribusi keputusan investasi, keputusan pendanaan dan tingkat pertumbuhan terhadap peningkatan nilai perusahaan pada sektor *property, real estate and building construction* dengan menggunakan analisis jalur. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling* dari 75 perusahaan *property, real estate* menjadi 28 perusahaan yang sesuai kriteria. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah regresi data panel, *path analysis* dan *sobel test*. Uji hipotesis (uji t dan uji F) dan koefisien determinasi. Hasil penelitian ini adalah keputusan investasi (PER) dan keputusan pendanaan (DER) tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan pertumbuhan total aktiva berpengaruh pada nilai perusahaan. Pada uji F menunjukkan bahwa secara bersama – sama variabel keputusan investasi, keputusan pendanaan dan pertumbuhan total aktiva berpengaruh terhadap nilai perusahaan. dan hasil *sobel test* menunjukkan bahwa keputusan pendanaan tidak dapat menjadi variabel *intervening* antara variabel independen dengan variabel dependen.

Kata kunci : Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi, Tingkat Pertumbuhan dan Nilai Perusahaan

## **ABSTRACT**

*The purpose of this study is to identify, measure the contribution of investment decisions, funding decisions and growth rates to increasing company value in the property, real estate and building construction sector. Source of data used in this study are secondary data and sampling techniques using purposive sampling method from 75 property companies, real estate to 28 companies that fit the criteria. The method used in this research is panel data regression, path analysis and multiple tests. Hypothesis test (t test and F test) and the coefficient of determination. The results of this study are investment decisions (PER) and funding decisions (DER) have no effect on firm value and total asset growth has an effect on firm value. The F test shows that together - investment variable, funding decision and total asset growth affect the value of the company. and the results of the sobel test show that the funding decision cannot be an intervening variable between the independent variable and the dependent variable.*

*Keywords: funding decisions, investment decisions, growth rate and value firm*



## INTISARI

Penelitian yang berjudul “Peningkatan Nilai Perusahaan melalui Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi dan Tingkat Pertumbuhan pada perusahaan *go public* sektor property, real estate and building construction periode 2016 – 2018” menjelaskan tentang meningkatkan nilai perusahaan melalui beberapa variabel yang mempengaruhi antara lain: keputusan pendanaan, keputusan investasi dan tingkat pertumbuhan. Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh keputusan pendanaan yang dilihat dari total hutang dibanding dengan total ekuitas perusahaan, keputusan investasi dilihat dari harga saham dibanding dengan laba per saham, dan tingkat pertumbuhan yang dapat dilihat dari perubahan total aktiva. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan: (1) Bagaimana keputusan investasi berpengaruh terhadap keputusan pendanaan, (2) Bagaimana pengaruh tingkat pertumbuhan berpengaruh terhadap keputusan pendanaan, (3) Bagaimana keputusan pendanaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan, (4) Bagaimana keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan, dan (5) Bagaimana tingkat pertumbuhan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Objek penelitian ini pada perusahaan sektor property, real estate and building construction dengan total 84 amatan selama periode 2016 – 2018. Metode pengambilan sampel menggunakan metode purposive sampling yaitu teknik penentuan sampel dengan kriteria tertentu. Teknik analisis data yang digunakan adalah Eviews 10. Hasil penelitian membuktikan bahwa nilai perusahaan dapat ditingkatkan melalui tingkat pertumbuhan dan nilai perusahaan tidak dipengaruhi oleh variabel keputusan pendanaan, keputusan investasi. Keputusan pendanaan tidak dapat memediasi keputusan investasi tingkat pertumbuhan terhadap nilai perusahaan.

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“PENINGKATAN NILAI PERUSAHAAN MELALUI KEPUTUSAN PENDANAAN, KEPUTUSAN INVESTASI DAN TINGKAT PERTUMBUHAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY, REAL ESTATE AND BUILDING CONSTRUCTION PERIODE 2015 – 2018”**

Skripsi ini penulis susun, guna memenuhi syarat salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana (S1) pada Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Sultan Agung

Peran serta berbagai pihak turut menentukan terselesaikan penulisan skripsi ini, untuk itu penulis menyampaikan terimakasih sebesar – besarnya kepada:

1. Drs. Bomber Joko Setyo Utomo, MM selaku Pembimbing yang dengan sepuh hati bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam rangka menyusun skripsi.
2. Ibu Hj. Olivia F., SE, MSi, PhD, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Ardian Adhiatma, MM selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi universitas Sultan Agung.
4. Seluruh Dosen dan Karyawan pada Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Kedua orang tuaku, Toibah dan Agus Sumarto, ketiga adikku Widiya Ayu Agustin, Lulu Anggita, dan Laera Elita Rosalinda yang selalu memberikan semangat, support, dan selalu mendo'akan saya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Kedua sahabatku Nur Fajrina Hermawan, Dewi Indarwati, dan untuk teman seperjuangan Elma Herdiana, Mega Muktiani, Rima Yulia dan juga teman – teman manajemen angkatan 2017/2018 yang sudah mendukung semua dari awal masuk perkuliahan hingga sekarang.

Penulis menyadari bahwaskripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Oleh karena itu penulis sangat mengharap segala kritik dan saran yang lebih baik. Akhirnya penulis berharap penelitian ini bermanfaat bagi para pembaca khususnya mahasiswa/i Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 05 September 2019

Elfrida Kharisanti Utami