

# **PENGARUH DIVERSIFIKASI, *LEVERAGE*, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN**

**(Studi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang  
Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017)**

## **SKRIPSI**

Diajukan Untuk Menempuh Gelar Sarjana  
pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

**SAVIRA FHEBBY AQUARIS  
155030207111018**



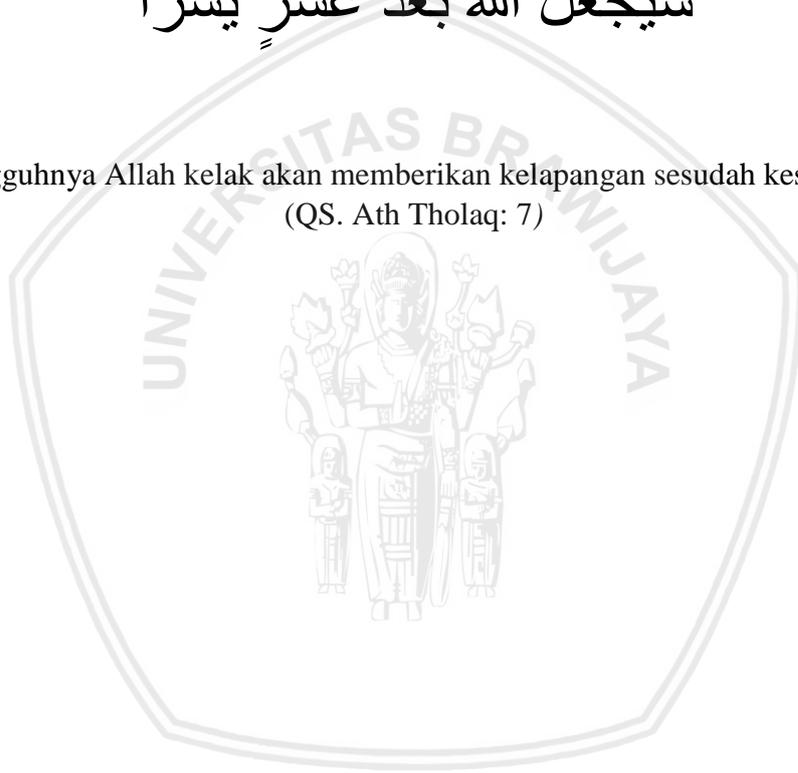
**UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI  
JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS  
KONSENTRASI MANAJEMEN KEUANGAN  
MALANG  
2019**

## MOTTO

Tetaplah bersabar dalam menghadapi kesulitan di hidupmu, karena Allah akan memberikan jalan keluarnya dan janjinya itu pasti.

سَيَجْعَلُ اللَّهُ بَعْدَ عُسْرٍ يُسْرًا

“Sesungguhnya Allah kelak akan memberikan kelapangan sesudah kesempitan.”  
(QS. Ath Tholaq: 7)



**HALAMAN PERSEMBAHAN**

**KU PERSEMBAHKAN KARYAKU  
KEPADA AYAH DAN IBUKU TERCINTA  
KAKAKKU TERSAYANG  
SERTA SEMUA SAUDARA DAN SAHABAT-SAHABATKU**



### TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul : Pengaruh Diversifikasi, *Leverage*, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017)

Disusun oleh : Savira Fheby Aquaris

NIM : 155030207111018

Fakultas : Ilmu Administrasi

Program Studi : Ilmu Administrasi Bisnis

Konsentrasi/Minat : Manajemen Keuangan

Malang, 8 Juli 2019

Komisi Pembimbing  
Ketua



**Ari Darmawan, Dr., SAB., MAB**  
NIP. 2012018009

**TANDA PENGESAHAN SKRIPSI**

Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada:

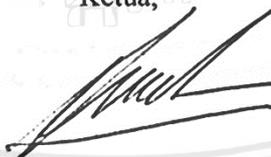
Hari : Senin  
Tanggal : 15 Juli 2019  
Pukul : 11.00 – 12.00 WIB  
Skripsi atas nama : Savira Fhebbly Aquaris  
Judul : Pengaruh Diversifikasi, *Leverage*, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017).

Dan dinyatakan

**LULUS**

**MAJELIS PENGUJI**

Ketua,



**Ari Darmawan, Dr., SAB., MAB**

**NIP. 2012018009141001**

Anggota,



**Dr. Sri Mangesti Rahayu, Msi**  
**NIP. 195509021982022001**

Anggota,



**Cacik Rut Damayanti, S.Sos., M.Prof.Acc., DBA**  
**NIP. 197909082005012001**

## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU) No 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70) .

Malang, 8 Juli 2019



Nama : Savira Fhebbly Aquaris  
NIM : 155030207111018

## RINGKASAN

Savira Fhebbby Aquaris, 2019. **Pengaruh Diversifikasi, *Leverage*, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan** (Studi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017), Ari Darmawan, 160 + xv.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh diversifikasi, *leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian penjelasan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari situs [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Metode pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling*. Terdapat 48 perusahaan yang terdaftar di sektor *property* dan *real estate*, tetapi yang terpilih hanya 22 perusahaan, 26 yang lainnya tidak memenuhi syarat untuk dijadikan sampel.

Penelitian ini menggunakan model analisis regresi linier berganda dengan menggunakan bantuan program SPSS versi 22 for windows. Variabel bebas yang digunakan yaitu diversifikasi (*Indeks Herfindahl*), *leverage* (*Debt to Equity Ratio*), profitabilitas (*Return On Equity*), dan menggunakan variabel terikat nilai perusahaan (*Tobin's Q*).

Penelitian ini telah memenuhi syarat untuk melakukan regresi. Hasil penelitian menunjukkan diversifikasi dan profitabilitas secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan *leverage* secara parsial menunjukkan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Variabel diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: Diversifikasi, *Leverage*, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan.

## SUMMARY

Savira Fheby Aquaris, 2019. *Effect of Diversification, Leverage and Profitability of The Firm Value. (Study on Property and Real Estate companies listed on Indonesia Stock Exchange 2013-2017)*, Ari Darmawan, 160 + xv.

*This study was conducted to determine the effect of diversification, leverage and profitability on firm value in the property and real estate companies. The type of research used is explanatory research. The data used is secondary data obtained from the site [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). The sampling method used purposive sampling technique. 48 companies were registered in the property and real estate sector, but only 22 companies were selected, 26 others are not eligible for sampling.*

*This study uses multiple linear regression analysis models using SPSS version 21 for Windows. The independent variables used are diversification (Herfindahl Index), leverage (Debt to Equity Ratio), profitability (Return On Equity), and using dependent variable is firm value dependent variables (Tobin's Q).*

*This study has been qualified to perform the regression test. The result of the research shows that diversification and profitability partially had a significant effect on the firm value, while leverage partially show has no significant effect on the firm value. Variable diversification, leverage, and profitability simultaneously show that significantly influence the firm value.*

*Keywords: Diversification, Leverage, Profitability, and Firm Value.*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pengaruh Diversifikasi, *Leverage*, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017)” sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Skripsi ini merupakan syarat untuk menempuh ujian sarjana pada Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya Malang.

Segala doa, dukungan, bantuan, dan motivasi dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung merupakan anugerah yang tidak terhitung besarnya. Oleh karena itu pada kesempatan ini, dengan segenap kerendahan hati. Penulis meyampaikan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR., MS, selaku Rektor Universitas Brawijaya
2. Bapak Prof. Dr. Bambang Supriyono, M.S selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya
3. Bapak Dr. Mochammad Al Musadieq, MBA selaku Ketua Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya
4. Bapak M. Iqbal, S.Sos., MIB., DBA selaku Sekretaris Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya

5. Ibu Nila Firdausi Nuzula, S.Sos., M.Si., Ph.D, selaku Ketua Prodi Ilmu Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya
6. Bapak Ari Darmawan, Dr., SAB., MAB, selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah sabar dan ikhlas meluangkan waktu untuk memberikan arahan, kritik, dan saran kepada penulis
7. Ayah, Ibu, Kakak, dan seluruh keluarga yang tiada henti memanjatkan doa, motivasi, dan dukungan kepada penulis
8. Willi, Intan, Hani, Salsa, Jovita, Arief, Yahya, Farhan, Gita, Solis, dan Arin yang telah menemani penulis selama kuliah di Malang.
9. Ayu dan Sekar sebagai teman satu bimbingan skripsi yang sangat baik
10. Nita, Ajeng, Niluh, Aldi, Nisya, Dilla, Mimil, Malai, dan Raya yang telah mendengarkan keluh kesah penulis selama mengerjakan.

Penulis mengucapkan terimakasih atas segala dukungan dan bantuan yang telah diberikan selama pembuatan skripsi berlangsung. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan kekeliruan dalam penulisan skripsi ini. Sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran agar dapat memperbaiki menjadi lebih baik lagi.

Malang, 8 Juli 2019

Savira Fheby Aquaris

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>TANDA PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....</b>	<b>v</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>SUMMARY.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kontribusi Penelitian .....	9
E. Sistematika Penelitian.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	12
B. Diversifikasi.....	23
1. Pengertian Diversifikasi .....	23
2. Tujuan dan Manfaat Diversifikasi .....	24
3. Faktor Pengaruh Diversifikasi .....	26
4. Jenis-Jenis Diversifikasi .....	27
C. <i>Leverage</i> .....	27
1. Pengertian <i>Leverage</i> .....	27
2. Manfaat dan Tujuan <i>Leverage</i> .....	28
3. Faktor Pengaruh <i>Leverage</i> .....	29
4. Jenis-Jenis <i>Leverage</i> .....	30
D. Profitabilitas.....	32
1. Pengertian Profitabilitas .....	32
2. Tujuan dan Manfaat Profitabilitas.....	32
3. Faktor Pengaruh Profitabilitas.....	33
4. Jenis-Jenis Profitabilitas.....	34
E. Nilai Perusahaan .....	37
F. Pengaruh Antar Variabel .....	39
1. Pengaruh Diversifikasi Terhadap Nilai Perusahaan.....	39



2. Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap Nilai Perusahaan .....	41
3. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	43
G. Kerangka Penelitian .....	45
H. Model Konsep dan Hipotesis Penelitian.....	47
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>50</b>
A. Jenis Penelitian .....	50
B. Lokasi Penelitian.....	51
C. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional.....	51
1. Variabel Bebas .....	51
2. Variabel Terikat .....	53
D. Populasi dan Sampel .....	54
E. Teknik Pengumpulan Data.....	58
1. Metode Studi Pustaka.....	59
2. Metode Dokumentasi .....	59
3. Instrumen Penelitian.....	59
F. Teknik Analisis Data .....	60
1. Analisis Deskriptif .....	60
2. Analisis Statistik Deskriptif .....	60
3. Uji Asumsi Klasik.....	61
4. Analisis Regresi Linier Berganda .....	63
5. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	64
6. Pengujian Hipotesis .....	65
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>68</b>
A. Gambaran Umum Tempat Penelitian .....	68
B. Gambaran Umum Perusahaan yang Menjadi Sampel Penelitian ....	71
C. Analisis Data.....	103
1. Analisis Deskriptif .....	103
2. Analisis Statistik Deskriptif .....	115
3. Uji Asumsi Klasik.....	117
4. Analisis Regresi Linier Berganda .....	123
5. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	124
6. Pengujian Hipotesis.....	125
D. Pembahasan .....	129
1. Pengaruh Diversifikasi, <i>Leverage</i> , dan Profitabilitas secara parsial terhadap Nilai Perusahaan.....	129
2. Pengaruh Diversifikasi, <i>Leverage</i> , dan Profitabilitas secara simultan terhadap Nilai Perusahaan ( $H_4$ ).....	135
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>137</b>
A. Kesimpulan .....	137
B. Keterbatasan.....	139

C. Saran .....	140
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>142</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>145</b>



## DAFTAR TABEL

<b>No</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
Tabel 1.1	Perkembangan Penanaman Investasi Pada Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Tahun 2013-2014 .....	6
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu .....	19
Tabel 3.1	Daftar Populasi Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	55
Tabel 3.2	Daftar Sampel Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	58
Tabel 3.3	Pengambilan Keputusan Uji Korelasi .....	63
Tabel 4.1	Perkembangan Bursa Efek Indonesia .....	69
Tabel 4.2	Perkembangan Diversifikasi pada Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017 .....	104
Tabel 4.3	Perkembangan <i>Leverage</i> pada Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017 .....	107
Tabel 4.4	Perkembangan Profitabilitas pada Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017 .....	110
Tabel 4.5	Perkembangan Nilai Perusahaan pada Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017 ....	113
Tabel 4.6	Hasil Uji Statistik Deskriptif.....	116
Tabel 4.7	Hasil Uji Normalitas .....	119
Tabel 4.8	Hasil Uji Multikolinieritas .....	120
Tabel 4.9	Hasil Uji Autokorelasi .....	121
Tabel 4.10	Analisis Regresi Berganda .....	123
Tabel 4.11	Koefisien Korelasi dan Determinasi .....	125
Tabel 4.12	Uji F (Bersama-sama) .....	126
Tabel 4.13	Hasil Uji t (Parsial) .....	127



## DAFTAR GAMBAR

<b>No</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
	Gambar 2.1 Kerangka Penelitian .....	46
	Gambar 2.2 Model Konsep .....	47
	Gambar 2.3 Model Hipotesis .....	48
	Gambar 4.1 Uji Normalitas Histogram .....	117
	Gambar 4.2 Uji Normalitas P-Plot .....	118
	Gambar 4.3 Uji Heteroskedastisitas .....	122



## DAFTAR LAMPIRAN

<b>No</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
Lampiran 1	Penjualan Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Terdiversifikasi ....	145
Lampiran 2	Jumlah Penjualan dan Nilai Diversifikasi Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	150
Lampiran 3	<i>Debt to Equity Ratio</i> dan <i>Return On Equity</i> Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	151
Lampiran 4	Jumlah Saham Beredar Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .	152
Lampiran 5	Harga Penutupan Saham Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	153
Lampiran 6	Total Hutang Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	154
Lampiran 7	Total Aset Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	155
Lampiran 8	Nilai <i>Tobin's Q</i> Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> .....	156
Lampiran 9	Uji Statistik Deskriptif .....	110
Lampiran 10	Uji Normalitas .....	113
Lampiran 11	Uji Multikolinieritas .....	158
Lampiran 12	Uji Autokorelasi .....	121
Lampiran 13	Uji Heterokedastisitas.....	121
Lampiran 14	Analisis Regresi Berganda .....	123
Lampiran 15	Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	125
Lampiran 16	Uji F (Bersama-sama).....	126
Lampiran 17	Uji t (Parsial) .....	127



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Mencapai keuntungan secara maksimal terutama untuk para pemegang saham sebagai upaya dalam meningkatkan nilai perusahaan adalah tujuan utama dari suatu perusahaan (Tika, 2012:124), namun untuk mencapai tujuannya tidak mudah. Persaingan di antara perusahaan untuk mencapai suatu target keuntungan yang untuk keberlangsungan perusahaan itu sendiri semakin kompetitif. Situasi tersebut menuntut perusahaan untuk mampu mempertahankan dan meningkatkan keunggulannya dalam menghadapi persaingan pasar. Perusahaan juga harus bertahan dalam waktu yang panjang sesuai dengan tujuan ekonomisnya yaitu kelangsungan perusahaan melalui pertumbuhan dan profitabilitas. Perusahaan yang baru berdiri dengan keterbatasan modal biasanya memulai hanya dari satu lini bisnis terlebih dahulu. Hal ini disebabkan fokus perusahaan baru adalah meningkatkan volume penjualan serta mencari peluang pasar dan konsumen.

Fase selanjutnya setelah perusahaan memperoleh keuntungan yang cukup tinggi dan memiliki sumber daya keuangan, sebuah perusahaan dapat merancang strategi untuk dapat memaksimalkan peluang dan menjawab tantangan dari perkembangan yang ada. Salah satu strategi yang sering digunakan oleh perusahaan-perusahaan besar dalam situasi kompetitif adalah strategi diversifikasi. Diversifikasi adalah bentuk strategi dengan cara mengelola beberapa kelompok bisnis tertentu yang menjadikannya berbeda di

beberapa industri pasar. Penelitian yang dilakukan oleh Tantra (2017) perusahaan yang menerapkan strategi diversifikasi biasanya didorong oleh keinginan untuk mempertahankan keunggulan bersaing yang berkesinambungan dengan cara ekspansi atau penambahan unit baik yang masih berhubungan dengan usaha ataupun tidak.

Berdasarkan studi empiris yang selama ini berkembang mengenai pengaruh diversifikasi terhadap nilai perusahaan belum menjawab secara tegas, apakah strategi diversifikasi mampu meningkatkan nilai perusahaan atau sebaliknya. Pada penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, menghasilkan dua hasil penelitian yang berbeda. Hasil dari beberapa penelitian penelitian menunjukkan bahwa strategi diversifikasi perusahaan dianggap sebagai *value destroying strategy* atau berdampak terhadap penurunan nilai perusahaan.

Salah satu penelitian yang menyatakan pengaruh diversifikasi tidak membawa dampak positif adalah Berger dan Ofek (1995). Pada penulisannya yang berjudul "*Diversification's Effect on Firm Value*" Berger dan Ofek (1995) menyatakan bahwa diversifikasi menyebabkan penurunan nilai perusahaan yang disebabkan oleh beberapa hal. Faktor yang menyebabkan turunnya nilai perusahaan terkait strategi diversifikasi adalah akibat faktor efisiensi alokasi sumber daya (Berger dan Ofek, 1995); dan *bargaining power* diantara perusahaan dalam satu divisi (Rajan *et al.*, 2000);

Penelitian lainnya menyatakan bahwa strategi diversifikasi merupakan *value enhancing strategy* atau berdampak meningkatkan nilai perusahaan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa diversifikasi perusahaan terbukti secara signifikan meningkatkan nilai perusahaan. Faktor penyebab diversifikasi dapat meningkatkan nilai perusahaan disebabkan oleh adanya saldo kas yang berlebih dalam perusahaan terdiversifikasi (Hyland, 1999); serta *self-selection* terhadap keputusan diversifikasi (Villalonga, 2004). Berdasarkan dua hasil penelitian yang berbeda terkait dengan penerapan strategi diversifikasi terhadap nilai perusahaan, menarik untuk diteliti lebih jauh guna mengetahui pengaruh strategi diversifikasi terhadap perusahaan secara jelas.

Hasil pengamatan peneliti terhadap diversifikasi di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2013-2017 dalam sektor industri *Property* dan *Real Estate* menunjukkan dari 48 perusahaan yang terdaftar ada 38 perusahaan atau  $\pm 79\%$  perusahaan yang melakukan diversifikasi, hal itu dapat dilihat dari laporan keuangan yang mengungkapkan informasi segmennya. Pengamatan tersebut secara sederhana menunjukkan bahwa banyak perusahaan pada industri *Property* dan *Real Estate* yang menggunakan strategi diversifikasi untuk mempertahankan keunggulan perusahaan dan memaksimalkan keuntungan.

Pembukaan lini bisnis baru sebuah perusahaan membutuhkan tambahan keuangan yang digunakan untuk biaya modal dan kegiatan operasional. Berdasarkan sumbernya perusahaan dapat menambahkan kebutuhan keuangan dari sumber internal dan eksternal. Sumber internal adalah dana yang berasal dari dalam perusahaan yang meliputi laba ditahan

dan depresiasi, sedangkan sumber eksternal meliputi utang jangka pendek dan utang jangka panjang (Ayu:2012).

Sumber yang seringkali digunakan adalah sumber eksternal yaitu *leverage*. Utang atau *leverage* adalah penggunaan aktiva dimana perusahaan harus membayar kembali penggunaan aktiva tersebut. Pembayaran penggunaan dari aktiva tersebut disebabkan karena aktiva yang digunakan oleh perusahaan berasal dari utang. Penggunaan sumber dana tambahan eksternal terkait dengan lini bisnis baru memiliki efek baik dan buruk terhadap perusahaan. Kedua efek tersebut berkaitan dengan pendapatan suatu perusahaan dalam hal membayar kewajiban utang.

Hubungan antara strategi diversifikasi dan *leverage* adalah sebuah strategi perkembangan lini bisnis yang dilakukan dengan cara penggunaan utang untuk memperbesar modal yang bertujuan memaksimalkan profitabilitas perusahaan. Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan selama periode tertentu dalam menghasilkan laba (Munawir, 2004:33). Profitabilitas perusahaan mempunyai daya tariknya tersendiri, karena besar *return* yang diterima oleh para investor dan calon investor tercermin dari seberapa besar profitabilitas yang dimiliki perusahaan, selain itu juga sebagai cara untuk mempertahankan keberlangsungan perusahaan serta mengembangkan usahanya (Syamsuddin, 2011:59).

Diversifikasi dihitung dengan menggunakan *indeks herfindahl*, rasio *leverage* di ukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), profitabilitas di ukur dengan menggunakan *Return on Equity* (ROE), dan nilai

perusahaan di ukur dengan *Tobin's Q*. Pada penelitian ini, penulis menggunakan *indeks herfindahl*, DER dan ROE sebagai variabel bebas dan nilai perusahaan (*Tobin's Q*) sebagai variabel terikat.

*Indeks Herfindahl* adalah ukuran konsentrasi produksi dalam industri yang dihitung sebagai jumlah kuadrat dari pangsa pasar masing-masing perusahaan. Pendekatan ini merujuk kepada struktur pasar yang terjadi dalam suatu usaha. Indeks ini dapat mengukur seberapa besar konsentrasi kekuatan pasar yang dimiliki oleh perusahaan besar di industri (Hartomo, 2017).

*Debt to Equity Ratio* (DER) adalah perbandingan antara total utang yang dimiliki perusahaan terhadap seluruh ekuitas. Rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang. Rasio setiap perusahaan berbeda-beda tergantung karakteristik bisnis dan arusnya (Kasmir, 2010:158).

*Return on Equity* (ROE) adalah rasio perbandingan antara laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Rasio yang menunjukkan penghasilan (*income*) yang tersedia bagi para pemilik perusahaan atas modal yang mereka investasikan di dalam perusahaan. Perusahaan dengan rasio yang tinggi maka akan semakin tinggi pula kedudukan pemilik perusahaan (Syamsuddin, 2011:65).

*Tobin's Q* adalah perbandingan antara nilai pasar ditambah total utang terhadap total aset. Nilai *Tobin's Q* yang tinggi akan membuat pasar percaya atas prospek perusahaan ke depan. Hal ini juga merupakan keinginan

para pemilik perusahaan, sebab nilai perusahaan yang tinggi mengindikasikan kemakmuran pemegang saham juga tinggi (Hasibuan, 2016). Hal ini disebabkan karena prospek perusahaan akan berjalan baik kedepannya.

Potensi pertumbuhan di berbagai sektor terutama sektor infrastruktur di Indonesia dapat dikatakan cukup besar. Pernyataan tersebut dibuktikan oleh pemerintah dengan adanya pembangunan infrastruktur yang dapat menunjang perkembangan perekonomian di Indonesia. Pertumbuhan perekonomian di Indonesia salah satunya dapat dilihat dari sektor industri, baik itu industri kecil maupun industri besar. Salah satu sektor yang akan mendapatkan manfaat dari pembangunan infrastruktur ini adalah perusahaan di bidang *Property* dan *Real Estate*. Berikut ini adalah perkembangan penanaman investasi perusahaan *Property* dan *Real Estate* tahun 2013-2017.

**Tabel 1.1 Perkembangan Penanaman Investasi Pada Perusahaan Property dan Real Estate Tahun 2013-2014**

Tahun	Penanaman Modal Asing (PMA)	
	Investasi (dalam jutaan)	Proyek
2013	US\$ 66,70	285
2014	US\$ 1.168,40	255
2015	US\$ 2.433,60	858
2016	US\$ 2.321,50	1.151
2017	US\$ 2.873,70	984

Sumber: bps.go.id (Diolah 2019)

Berdasarkan tabel di atas investasi asing selama empat tahun dari tahun 2013 hingga 2016 selalu mengalami peningkatan. Investasi yang paling tinggi berada pada tahun 2017 sebesar US\$ 2.873,70 juta dengan jumlah proyek sebanyak 984, walaupun pada tahun sebelumnya sempat mengalami kemerosotan namun pada tahun 2017 mampu bangkit kembali. Kenaikan

investasi yang sangat paling signifikan terlihat pada tahun 2013 menuju 2014 dengan peningkatan sebanyak US\$ 1101,7 juta. Hal itu mencerminkan bahwa sektor *Property* dan *Real Estate* yang berada di Indonesia sangat diminati (www.bps.go.id).

Pertumbuhan pada sektor *Property* dan *Real Estate* tentu saja akan tetap menarik minat para investor. Hal itu terbukti dari penanaman modal asing yang selalu meningkat pada tahun 2013-2017, walaupun mengalami kemerosotan pada tahun 2016 namun tidak membuat sektor ini kehilangan potensi, karena sektor ini memiliki prospek yang baik kedepannya. Sektor ini dikatakan memiliki prospek baik karena harga tanah dan bangunan yang cenderung akan terus naik, penawaran tanah bersifat tetap sedangkan permintaan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia setiap tahunnya.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan penggunaan strategi diversifikasi untuk mengembangkan bisnis perusahaan membutuhkan tambahan keuangan yang berasal dari utang. Perusahaan menggunakan utang untuk memperbesar modal agar perusahaan mampu memaksimalkan kinerjanya yang akan berdampak pada peningkatan profitabilitas perusahaan. Tinggi rendahnya profitabilitas akan berpengaruh pada *return* yang diperoleh investor. Semakin besar *return* yang diperoleh investor akan berdampak pada harga saham perusahaan dan nilai perusahaan di pasar modal.

Hubungan antara strategi diversifikasi, *leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan menarik untuk diteliti yang dilakukan pada sub

sektor industri *Property* dan *Real Estate*, karena berdasarkan data BEI menunjukkan banyak dari perusahaan yang menggunakan strategi diversifikasi serta perkembangan investasi asing terbilang cukup baik. Hal ini mendorong penulis untuk mengetahui apakah penerapan strategi diversifikasi terkait *leverage*, dan profitabilitas dapat meningkatkan nilai perusahaan atau sebaliknya. Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik merumuskan penelitian dengan judul **“Pengaruh Diversifikasi, *Leverage*, Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017).”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah diversifikasi berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan?
2. Apakah *leverage* berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan?
3. Apakah profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan?
4. Apakah diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan?

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menguji dan mengetahui bagaimana pengaruh diversifikasi secara parsial terhadap nilai perusahaan?
2. Untuk menguji dan mengetahui bagaimana pengaruh *leverage* secara parsial terhadap nilai perusahaan?
3. Untuk menguji dan mengetahui bagaimana pengaruh nilai profitabilitas secara parsial terhadap nilai perusahaan?
4. Untuk menguji dan mengetahui bagaimana pengaruh nilai diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas secara simultan terhadap nilai perusahaan?

### D. Kontribusi Penelitian

1. Bagi dunia akademisi, penelitian ini diharapkan dapat membantu dan menjadi bahan pembandingan untuk penelitian-penelitian yang sejenis serta dapat menjadi tambahan referensi pengetahuan, khususnya sebagai acuan mengenai pengaruh diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.
2. Bagi calon investor, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumber informasi yang memberikan gambaran umum apabila ingin melakukan investasi pada saham di pasar modal dan diharapkan dari penelitian ini dapat dijadikan bahan untuk membuat strategi investasi serta pengambilan keputusan.
3. Bagi perusahaan yang bersangkutan, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam memperbaiki dan meningkatkan nilai

perusahaan khususnya pada perusahaan-perusahaan sub-sektor *Property* dan *Real Estate*.

## E. Sistematika Penelitian

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, dan sistematika penelitian.

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang pengertian diversifikasi, tujuan dan manfaat diversifikasi, faktor pengaruh diversifikasi, jenis diversifikasi, pengertian *leverage*, tujuan dan manfaat *leverage*, faktor pengaruh *leverage*, jenis *leverage*, pengertian profitabilitas, tujuan dan manfaat profitabilitas, faktor pengaruh profitabilitas, jenis profitabilitas, pengertian nilai perusahaan, hubungan diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan, serta hipotesis.

### BAB III : METODE PENELITIAN

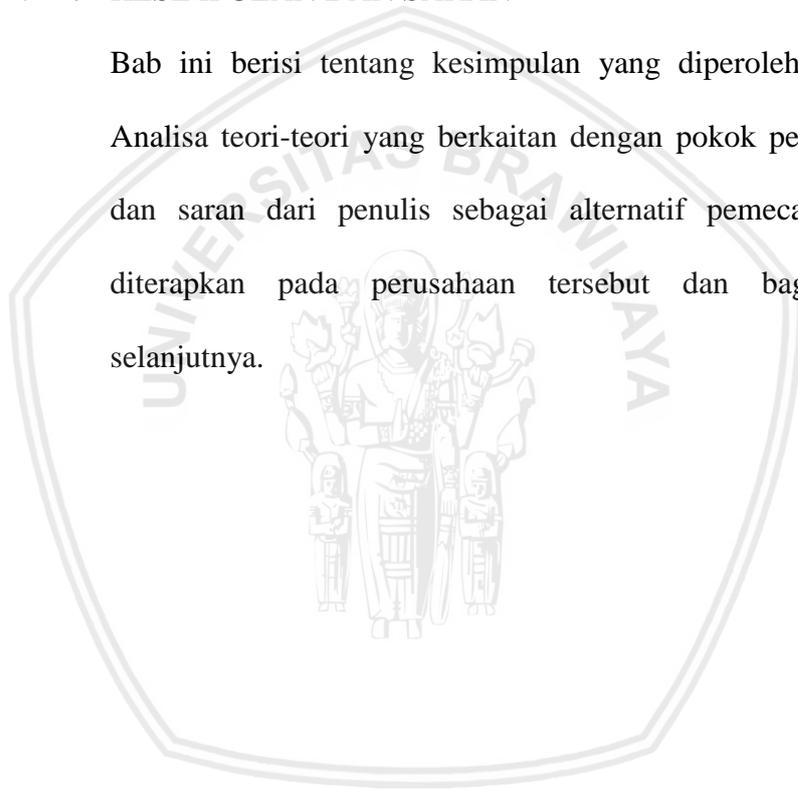
Bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian, lokasi penelitian, variabel dan pengukuran, populasi dan sampel penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

### BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini memaparkan data perusahaan dan hasil penelitian yang mencakup gambaran umum tempat penelitian, gambaran umum perusahaan yang menjadi sampel penelitian menganalisis data yang menjadi sampel penelitian, dan pembahasan hasil penelitian.

#### BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil Analisa teori-teori yang berkaitan dengan pokok permasalahan dan saran dari penulis sebagai alternatif pemecahan untuk diterapkan pada perusahaan tersebut dan bagi peneliti selanjutnya.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

##### 1. Berger dan Ofek (1996)

Penelitian ini menjelaskan tentang “*Diversification’s Effect on Firm Value*”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh diversifikasi terhadap nilai perusahaan dengan cara melakukan estimasi nilai dari suatu segmen perusahaan terdiversifikasi yang seolah dioperasikan secara terpisah. Penelitian ini menggunakan sampel sebanyak 5233 sampel berdasarkan kriteria yang telah ditentukan, diantaranya yang memiliki 2 hingga 5 segmen.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa diversifikasi berhubungan menyebabkan menurunnya nilai perusahaan. Hal itu dikarenakan pada perusahaan yang terdiversifikasi menghasilkan laba produksi yang lebih rendah daripada perusahaan fokus. Kerugian ini terjadi pada perusahaan besar maupun perusahaan kecil, dengan rata-rata kerugian berkisar 13%-15%. Hal lainnya adalah pada perusahaan yang terdiversifikasi pemilik perusahaan berinvestasi terlalu besar bila dibandingkan dengan perusahaan fokus, tindakan tersebut dilakukan untuk mensubsidi segmen-segmen lainnya yang memiliki performa rendah atau subsidi silang sehingga pengalokasian dana sulit untuk dikontrol. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa diversifikasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

## 2. Hyland (1999)

Penelitian ini mengenai “*Why Firms Diversify: An Empirical Examination*”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji bagaimana diversifikasi mempengaruhi nilai perusahaan. Sampel menggunakan perusahaan yang memiliki segmen lebih dari satu segmen industri. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa diversifikasi menyebabkan meningkatnya nilai perusahaan. Hal itu disebabkan karena perusahaan yang melakukan diversifikasi, tidak melakukan diversifikasi dari industri yang memiliki nilai  $q$  rendah karena perusahaan diversifikasi memiliki *free cash* atau saldo kas yang berlebih yang digunakan perusahaan untuk akuisisi. Perusahaan yang melakukan diversifikasi juga tidak menunjukkan bahwa adanya *agency problem*, hal itu karena penelitian ini tidak menemukan bukti bahwa perusahaan yang melakukan diversifikasi memiliki tingkat kepemilikan manajerial yang lebih rendah dari perusahaan non-diversifikasi. Ada kemungkinan bahwa kepemilikan manajerial bukan ukuran yang baik untuk masalah keagenan (Loderer dan Martin (1997). Ada kemungkinan juga bahwa manajer tidak perlu memiliki saham untuk menjadi penuntut residual. Kekuasaan, prestise, dan perhatian media yang berasal dari kinerja perusahaan yang kuat mungkin merupakan motivator yang lebih baik daripada kepemilikan saham.

## 3. Wayan Tantra (2017)

Penelitian ini mengambil topik tentang “Strategi Diversifikasi dan Nilai Perusahaan”. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh

diversifikasi perusahaan terhadap nilai perusahaan jika dibandingkan dengan perusahaan fokus, serta menguji pengaruh nilai perusahaan dari jenis strategi diversifikasi yang berbeda. Sampel penelitian terdiri dari 101 perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2006-2010. Metode yang digunakan untuk menganalisis data di klasifikasikan dalam tiga jenis analisis yang berbeda yaitu variabel dummy, regresi linier berganda normal, dan *squared multiple linear*.

Hasil penelitian ini memiliki tiga hasil penelitian yaitu diversifikasi perusahaan memiliki nilai perusahaan yang lebih rendah daripada perusahaan fokus, artinya diversifikasi berdampak menurunkan nilai perusahaan jika dibandingkan dengan perusahaan fokus. Jenis strategi diversifikasi pada diversifikasi berhubungan memiliki pengaruh yang berbeda terhadap nilai perusahaan. Diversifikasi berhubungan memiliki nilai perusahaan lebih tinggi jika dibandingkan diversifikasi yang tidak terkait, artinya pada perusahaan yang menerapkan jenis strategi diversifikasi berhubungan berdampak meningkatkan nilai perusahaan jika dibandingkan dengan perusahaan yang menerapkan strategi diversifikasi tidak berhubungan. Pola hubungan antara strategi diversifikasi perusahaan dengan nilai perusahaan di pasar modal Indonesia merupakan pola hubungan yang tidak linier dan monotonik. Pola hubungan antara diversifikasi dengan nilai perusahaan membentuk model curvilinear dengan pola berbentuk U (U-shape relationship).

4. Natalia Ogolmagai (2013)

Penelitian ini berjudul “*Leverage Pengaruhnya Terhadap Nilai Perusahaan pada Industri Manufaktur yang Go Public Di Indonesia*”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui struktur modal yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), *Debt to Aset Ratio* (DAR) terhadap nilai perusahaan manufaktur yang go publik di Indonesia. Metode analisis yang digunakan adalah Regresi berganda yang diestimasi dengan metode OLS. Populasi penelitian ini adalah seluruh perusahaan manufaktur yang go publik di Indonesia periode 2008-2011, yang berjumlah 178 perusahaan. Sampel yang digunakan berjumlah 22 perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan secara bersama DER dan DAR tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Struktur modal yang diukur dengan DER tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. DAR tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

5. Veronica Hasibuan (2016)

Penelitian ini mengambil topik mengenai “Pengaruh *Leverage* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan”. Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan mengetahui bagaimana pengaruh *leverage* dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Penelitian ini merupakan penelitian penjelasan dengan menggunakan metode kuantitatif. Metode pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik *purposive sampling*. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu 45 perusahaan dengan menghasilkan 18 sampel. Teknik analisis yang

digunakan adalah uji asumsi klasik, uji regresi linier berganda, uji t dan uji F. Indikator pengukuran variabel *leverage* adalah *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Debt to Ratio* (DR), sedangkan untuk variabel profitabilitas adalah *Return On Equity* (ROE) dan *Earning Per Share* (EPS). Pengukuran untuk nilai perusahaan menggunakan *Tobin's Q*. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah DER, DR, dan ROE secara parsial berpengaruh signifikan terhadap variabel *Tobin's Q*, sedangkan EPS secara parsial menunjukkan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel *Tobin's Q*. DER, DR, ROE, dan EPS secara bersama-sama atau simultan berpengaruh terhadap variabel *Tobin's Q*.

6. Kristanti Rahman (2018)

Penelitian ini berjudul “Pengaruh Struktur Modal dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan dengan Kinerja Keuangan Sebagai Variabel Mediating”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur modal dan pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan dengan kinerja keuangan sebagai variabel moderating. Indikator struktur modal diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), pertumbuhan perusahaan diukur dengan pertumbuhan penjualan, nilai perusahaan diukur dengan *Tobin's Q* dan kinerja keuangan diukur dengan *Return On Equity* (ROE) sebagai variabel moderating. Sampel penelitian ini diperoleh dengan menggunakan purposive sampling 75 perusahaan manufaktur yang terdaftar pada BEI tahun 2012-2015.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh signifikan terhadap *Return On Equity* (ROE), *Growth* tidak berpengaruh terhadap *Return On Equity* (ROE), *Return On Equity* (ROE) tidak berpengaruh terhadap *Tobin's Q*, *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh terhadap *Tobin's Q*, *Growth* tidak berpengaruh terhadap *Tobin's Q* dan *Return On Equity* (ROE) tidak memoderasi pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Growth* terhadap *Tobin's Q*.

7. Putu Mikhy Novari (2016)

Penelitian ini berjudul “Pengaruh Ukuran Perusahaan, *Leverage*, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti Dan Real Estat”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate di BEI. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sektor properti dan real estate di BEI sebanyak 49 perusahaan pada periode 2012-2014. Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, sehingga sampel akhir yang didapatkan adalah 40 perusahaan yang tergabung dalam sektor properti dan real estate di BEI periode 2012-2014. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi non partisipan. Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari ICMD dan [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Teknik analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda dengan bantuan aplikasi SPSS 22 for windows. Berdasarkan hasil analisis menunjukkan, ukuran perusahaan berpengaruh

positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, leverage tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

8. Imam Rahmanto (2018)

Penelitian ini berjudul “Pengaruh *Debt To Equity Ratio*, *Return On Equity*, *Return On Asset* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, *Return on Asset* dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan (*Tobin's Q*) secara simultan maupun secara parsial. Jenis penelitian yang digunakan adalah *explanatory research* dengan pendekatan kuantitatif. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012 hingga 2016. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling sehingga sampel terpilih berjumlah 8 perusahaan. Penelitian ini menggunakan analisis data statistik deskriptif dan analisis regresi linear berganda. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio*, *Return on Equity*, *Return on Asset* dan ukuran perusahaan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*Tobin's Q*). Uji parsial atau uji t menunjukkan bahwa variabel *Return on Equity* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*Tobin's Q*). Sedangkan variabel *Debt to Equity Ratio*, *Return on Asset* dan ukuran perusahaan berpengaruh tidak signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan (*Tobin's Q*).

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

Penulis dan Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
1. Berger dan Ofek (1996), “ <i>Diversification's Effect on Firm Value</i> ”.	Diversifikasi (X) Nilai Perusahaan (Y)	Diversifikasi memiliki pengaruh menurunkan nilai perusahaan hingga 13% sampai 15% yang disebabkan karena perolehan laba produksi yang rendah serta pengalokasian dana terkait subsidi silang yang tidak terkendali.	Persamaan: Variabel bebas dan terikat yang digunakan dalam penelitian ini yaitu diversifikasi dan nilai perusahaan  Perbedaan: Penelitian ini menambah variabel bebas dengan menggunakan <i>leverage</i> dan profitabilitas.
2. Hyland (1999), “ <i>Why Firms Diversify: An Empirical Examination</i> ”.	Diversifikasi (X) Nilai Perusahaan (Y)	Diversifikasi menyebabkan meningkatnya nilai perusahaan disebabkan perusahaan yang melakukan diversifikasi, tidak melakukan diversifikasi dari industri yang memiliki nilai q rendah dan tidak menunjukkan bahwa adanya <i>agency problem</i> .	Persamaan: Variabel bebas dan terikat yang digunakan dalam penelitian ini yaitu diversifikasi dan nilai perusahaan  Perbedaan: Penelitian ini menambah variabel bebas dengan menggunakan <i>leverage</i> dan profitabilitas.
3. Wayan Tantra (2017), “Strategi Diversifikasi Dan Nilai	Diversifikasi (X) Nilai Perusahaan (Y)	1. Strategi diversifikasi berdampak signifikan terhadap penurunan nilai perusahaan.	Persamaan: Variabel bebas dan terikat yang digunakan dalam penelitian ini yaitu diversifikasi dan

Penulis dan Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
Perusahaan”.		<p>2. Strategi diversifikasi perusahaan berhubungan berdampak signifikan terhadap peningkatan nilai perusahaan di bandingkan dengan strategi diversifikasi tidak berhubungan.</p> <p>3. Pola hubungan antara diversifikasi dengan nilai perusahaan membentuk model curvilinier dengan pola berbentuk U (U-shape relationship).</p>	<p>nilai perusahaan</p> <p>Perbedaan: Penelitian ini menambah variabel bebas dengan menggunakan <i>leverage</i> dan profitabilitas</p>
4. Natalia Ogolmagai (2013). <i>Leverage Pengaruhnya Terhadap Nilai Perusahaan pada Industri Manufaktur yang Go Public Di Indonesia</i> ”.	<p><i>Leverage: Debt to Equity Ratio (X<sub>1</sub>), dan Debt to Assets Ratio (X<sub>2</sub>).</i></p> <p>Nilai Perusahaan: <i>Tobin's Q (Y).</i></p>	<p>1. DER dan DAR secara simultan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan</p> <p>2. DER dan DAR secara parsial tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.</p>	<p>Persamaan: Variabel bebas yang digunakan sama yaitu <i>leverage</i> dengan alat ukur DER dan variabel terikat yang digunakan sama yaitu nilai perusahaan dengan alat ukurnya <i>Tobin's Q</i>.</p> <p>Perbedaan:</p>

Penulis dan Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
			<p>DAR tidak digunakan sebagai alat pengukuran serta menambah variabel bebasnya dengan menggunakan diversifikasi dengan alat ukurnya <i>indeks herfindahl</i>, dan profitabilitas dengan alat ukurnya ROE</p>
<p>5. Veronica Hasibuan (2016), “Pengaruh <i>Leverage</i> dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan <i>Property dan Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2012-2015)”.</p>	<p><i>Leverage</i>: <i>Debt to Equity Ratio</i> (<math>X_1</math>), dan <i>Debt to Ratio</i> (<math>X_2</math>). Profitabilitas: <i>Return On Equity</i> (<math>X_3</math>) dan <i>Earning Per Share</i> (<math>X_4</math>). Nilai Perusahaan: <i>Tobin's Q</i> (<math>Y</math>).</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>DER, DR, dan ROE secara parsial berpengaruh signifikan terhadap variabel <i>Tobin's Q</i>.</li> <li>EPS secara parsial tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel <i>Tobin's Q</i>.</li> <li>DER, DR, ROE, dan EPS secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel <i>Tobin's Q</i>.</li> </ol>	<p>Persamaan: Variabel bebas yang digunakan sama yaitu <i>leverage</i> dan profitabilitas. Variabel terikat yang digunakan sama yaitu nilai perusahaan dengan alat ukurnya <i>Tobin's Q</i>.</p> <p>Perbedaan: Penelitian ini menambah variabel bebasnya menggunakan diversifikasi dengan alat ukurnya <i>indeks herfindahl</i>, serta alat ukur yang digunakan pada <i>leverage</i> dan</p>

Penulis dan Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
			profitabilitas hanya DER dan ROE.
6. Kristanti Rahman (2018), "Pengaruh Struktur Modal dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan dengan Kinerja Keuangan Sebagai Variabel Mediating".	Struktur modal: <i>Debt to Equity Ratio</i> ( $X_1$ ), pertumbuhan perusahaan: <i>growth</i> ( $X_2$ ). Nilai perusahaan: <i>Tobin's Q</i> ( $Y$ ) kinerja keuangan <i>Return On Equity</i> ( $Z$ ) sebagai variabel moderating.	<ol style="list-style-type: none"> <li>DER berpengaruh signifikan terhadap ROE</li> <li><i>Growth</i> tidak berpengaruh terhadap ROE</li> <li>ROE tidak berpengaruh terhadap <i>Tobin's Q</i></li> <li><i>Growth</i> tidak berpengaruh terhadap <i>Tobin's Q</i></li> <li>DER berpengaruh terhadap <i>Tobin's Q</i></li> <li>ROE tidak memoderasi pengaruh DER dan <i>Growth</i> terhadap <i>Tobin's Q</i>.</li> </ol>	<p>Persamaan: Alat ukur yang digunakan DER dan variable terikat yang digunakan nilai perusahaan (<i>Tobin's Q</i>).</p> <p>Perbedaan: Penelitian ini menambah variabel bebasnya menggunakan diversifikasi dengan alat ukurnya <i>indeks herfindahl</i>, <i>leverage</i> dengan DER dan profitabilitas dengan ROE.</p>
7. Putu Mikhy Novari (2016), "Pengaruh Ukuran Perusahaan, <i>Leverage</i> , dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada	Ukuran: <i>size</i> ( $X_1$ ), <i>leverage: Debt to Equity Ratio</i> ( $X_2$ ), profitabilitas: <i>Return On Assets</i> ( $X_3$ ) Nilai Perusahaan: ( <i>Price Book Value</i> ) ( $Y$ ).	<ol style="list-style-type: none"> <li><i>Size</i> dan ROA berpengaruh positif signifikan terhadap PBV</li> <li>DER berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap PBV</li> <li><i>Size</i>, DER, dan ROA secara simultan berpengaruh terhadap PBV</li> </ol>	<p>Persamaan: Menggunakan variabel bebas <i>leverage</i> dengan indikator DER</p> <p>Perbedaan: Penelitian ini menambahkan variabel bebas lain yaitu diversifikasi (<i>indeks herfindahl</i>), profitabilitas</p>

Penulis dan Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
Sektor Properti Dan Real Estate”.			(ROE), dan variabel terikat nilai perusahaan ( <i>Tobin's q</i> )
8. Imam Rahmanto (2018), “Pengaruh <i>Debt To Equity Ratio</i> , <i>Return On Equity</i> , <i>Return On Asset</i> dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan”.	<i>Debt To Equity Ratio</i> ( $X_1$ ), <i>Return On Equity</i> ( $X_2$ ), <i>Return On Asset</i> ( $X_3$ ), dan <i>size</i> ( $X_4$ ), Nilai Perusahaan: ( <i>Tobin's q</i> ) (Y)	1. ROE berpengaruh positif signifikan terhadap <i>Tobin's Q</i> 2. DER, ROA, dan <i>Size</i> berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap <i>Tobin's Q</i> 3. DER, ROE, ROA, dan <i>Size</i> berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap <i>Tobin's Q</i>	Persamaan: Indikator yang digunakan DER, ROE, dan <i>Tobin's Q</i>  Perbedaan: Penelitian ini menambahkan variabel bebas yaitu diversifikasi ( <i>indeks herfindahl</i> ).

Sumber : data diolah, 2018.

## B. Diversifikasi

### 1. Pengertian Diversifikasi

Secara garis besar diversifikasi merupakan salah satu bentuk strategi yang digunakan pada suatu perusahaan untuk bersaing. Implementasi dari strategi ini timbulnya banyak segmen usaha dari perusahaan-perusahaan multi segmen, dimana suatu perusahaan berupaya untuk menambah bisnisnya dari satu jenis bisnis yang dimiliki menjadi beberapa jenis bisnis lain. Diversifikasi merupakan strategi yang

digunakan perusahaan untuk menciptakan nilai perusahaan di atas rata-rata pesaing, dengan memiliki serta mengelola sejumlah unit usaha yang berbeda untuk bersaing di beberapa industri yang berbeda (Hitt *et al*, dalam Tantra, 2017). Diversifikasi ini digunakan oleh perusahaan-perusahaan pada tingkat korporasi guna memperoleh keunggulan dalam bersaing.

Diversifikasi adalah usaha untuk mengembangkan produk atau pasar dalam meningkatkan fleksibilitas, penjualan, serta profitabilitas suatu perusahaan dengan mencari, menemukan, dan mengembangkan produk atau pasar yang baru (Tjiptono, 2017:262). Strategi diversifikasi ini banyak digunakan oleh perusahaan-perusahaan besar untuk meningkatkan pendapatannya. Perusahaan dapat mencapai pertumbuhannya dengan menggunakan strategi diversifikasi. Perusahaan menerapkannya berdasarkan kebutuhan perusahaannya dengan menggunakan dua tipe diversifikasi yaitu yang berkaitan ataupun yang tidak saling berkaitan (David, 2016:133). Berdasarkan penjelasan tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa diversifikasi merupakan keanekaragaman usaha yang dilakukan oleh perusahaan guna mempertahankan keunggulan bisnisnya dalam bersaing.

## **2. Tujuan dan Manfaat Diversifikasi**

Tujuan perusahaan yang menetapkan diversifikasi sebagai salah satu strategi dalam bersaing adalah untuk meminimalisir adanya resiko atau kemungkinan yang terjadi dalam suatu perusahaan. Perusahaan yang

terus menghasilkan inovasi-inovasi baru pada produk yang dipasarkannya akan membuat konsumen tertarik. Secara garis besar, strategi diversifikasi digunakan oleh perusahaan dengan berbagai tujuan diantaranya, pertumbuhan perusahaan apabila produk yang telah mencapai tahap kedewasaan dalam *Product Life Cycle* dan meningkatkan kredibilitas di pasar modal (Tjiptono, 2017:262).

Penurunan volume penjualan disebabkan akibat kejenuhan konsumen terhadap produk yang ditawarkan, maka perlu dilakukan perubahan untuk menghindari penurunan drastis akibat dari kejenuhan produk tersebut, guna mempertahankan keunggulan perusahaan di dalam pasar modal serta meningkatkan laba. Strategi diversifikasi memberikan manfaat bagi perusahaan yang mengimplementasikannya yaitu, perusahaan bisa dengan mudah mengerahkan kapasitasnya dengan semaksimal mungkin karena perusahaan tidak bergantung hanya pada satu macam produk. Perusahaan yang tidak bergantung pada satu macam produk memungkinkan dapat memaksimalkan profitnya dengan cara mengadakan ekspansi. Segmen pasar menjadi meningkat yang bersifat menguntungkan bagi calon konsumennya yang berasal dari inovasi-inovasi baru yang dibuat oleh perusahaan. Strategi ini mampu mengantisipasi risiko keuangan dari sebuah produk tunggal dengan menambah beberapa produk lainnya (Tjiptono, 2017:251), sehingga jika hasil yang diperoleh dari salah satu produk dinilai tidak memuaskan dapat dikompensasi dengan hasil yang diperoleh dari produk lainnya.

### 3. Faktor Pengaruh Diversifikasi

Hal mendasar yang mempengaruhi perusahaan melakukan diversifikasi adalah pada saat perusahaan memiliki sumber daya keuangan yang melebihi daripada jumlah yang dibutuhkan untuk mempertahankan keunggulan bisnisnya. Menurut teori Montgomery, perusahaan menerapkan strategi diversifikasi sebagai strategi perusahaan dengan alasan digunakan untuk meningkatkan daya saing dengan seluruh perusahaan (*resources based view*), menetralkan kekuatan kompetitor melalui membeli gerai yang serupa seperti dimiliki kompetitor (*market power view*), serta memperluas portofolio perusahaan yang bertujuan untuk mengurangi resiko manajerial (*agency theory*), apabila terjadi kegagalan pada salah satu lini bisnis para eksekutif tingkat atas akan tetap bekerja pada perusahaan diversifikasi tersebut (Hitt et al. dalam Sari, 2017).

*Agency theory* ini, teori yang cukup terkenal karena memaparkan hubungan antara pemegang saham dan manajemen yang terikat dalam suatu kontrak, dimana satu atau beberapa orang yang disebut sebagai pemilik yang memperkerjakan orang lain yang disebut agen (manajer) untuk melaksanakan pengelolaan dan memberikan wewenang kepada agen untuk membuat keputusan yang terbaik bagi pemilik (Harto:2005). Hal tersebut mengakibatkan timbulnya konflik diantara keduanya, dikarenakan adanya perbedaan keinginan dan tujuan dalam pengambilan keputusan. Manajer yang ikut berkontribusi dalam hal kepemilikan berdampak pada

efektifnya strategi yang digunakan, namun hal itu tidak memberikan *return* yang cukup baik untuk investor sehingga diversifikasi bisa menurunkan nilai perusahaan.

#### 4. Jenis-Jenis Diversifikasi

Menurut Tjiptono (2017:132), diversifikasi dapat dilakukan melalui tiga cara yaitu:

- a. **Diversifikasi Konsentris**  
Diversifikasi konsentris merupakan diversifikasi dimana adanya produk baru yang diperkenalkan oleh perusahaan yang memiliki persamaan dengan produk sebelumnya dalam hal pemasaran ataupun teknologi. Hal ini dapat dilakukan jika perusahaan bersaing pada industri yang pertumbuhannya lambat dan produk yang dipasarkan sebelumnya mengalami hal yang serupa.
- b. **Diversifikasi Horizontal**  
Diversifikasi horizontal merupakan diversifikasi dimana adanya penambahan produk baru oleh perusahaan yang tidak memiliki persamaan dengan produk yang sudah ada, namun perusahaan menjual produk tersebut kepada pelanggan yang sama. Hal ini dapat dilakukan jika produk yang baru dihasilkan mendukung produk yang sebelumnya.
- c. **Diversifikasi Konglomerat**  
Diversifikasi konglomerat merupakan diversifikasi dimana produk yang dihasilkan tidak memiliki persamaan atau sangat berbeda dengan produk yang sudah ada sebelumnya, serta tidak memiliki hubungan dalam hal teknologi maupun pemasaran. Hal ini dapat dilakukan jika industri pada sektor yang ada sebelumnya mengalami kejenuhan.

#### C. *Leverage*

##### a. **Pengertian *Leverage***

*Leverage* merupakan kemampuan perusahaan dalam menggunakan aktiva yang mempunyai beban tetap berupa bunga dan cicilan utang untuk meningkatkan penghasilan (*return*) bagi pemilik perusahaan (Syamsuddin, 2011:89). Menurut Kasmir (2010:151), "*leverage* merupakan rasio yang

digunakan dalam mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh utang”.

Perusahaan yang menggunakan modal yang berasal dari pihak eksternal atau utang memiliki kewajiban untuk membayarkannya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Semakin tinggi tingkat *leverage* pada suatu perusahaan maka akan semakin tinggi resiko yang akan dihadapi, namun pada saat yang sama hal tersebut juga akan mampu memperbesar tingkat *return* atau penghasilan yang akan diperoleh. Semakin rendah tingkat *leverage* menunjukkan rendahnya proporsi utang yang digunakan dalam struktur modal. Tinggi rendahnya leverage tidak menentukan baik buruknya perusahaan tetapi berdasarkan kemampuan perusahaan dalam membayarkan kewajibannya.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa *leverage* merupakan kemampuan perusahaan dalam mengukur seberapa besar perusahaan menggunakan aktiva yang dimiliki yang berasal dari utang untuk membiayai kegiatan usahanya dan mampu membayarkannya baik yang sifatnya jangka pendek dan jangka panjang.

#### **b. Manfaat dan Tujuan *Leverage***

Tujuan perusahaan dalam menggunakan *leverage* adalah untuk mengetahui bagaimana posisi perusahaannya terhadap kewajiban yang harus dipenuhi kepada pihak kreditor yang berupa angsuran pinjaman perusahaan termasuk bunga yang dikenakan (Kasmir, 2010:153). Manfaat yang diperoleh menggunakan *leverage* adalah perusahaan bisa

menggunakan rasio *leverage* sebagai acuan untuk melihat keseimbangan perusahaan antara aktiva yang dimiliki terhadap modalnya, sehingga perusahaan dapat menilai seberapa besar pengaruh utang perusahaan terhadap pengelolaan aktiva, serta menilai seberapa besar dana pinjaman yang segera akan ditagih, dan seberapa besar modal sendiri yang dimiliki oleh perusahaan.

### c. Faktor Pengaruh *Leverage*

Menurut Saputra (2012), *Pecking order theory* mengasumsikan bahwa perusahaan bertujuan untuk memaksimalkan kesejahteraan pemegang saham. *Pecking order theory* memprediksi bahwa pendanaan utang eksternal didasarkan pada defisit pendanaan internal. Berikut ini urutan (hierarki) dalam memilih sumber pendanaan, yaitu:

- a. Perusahaan lebih memilih untuk menggunakan sumber dana dari dalam atau pendanaan internal daripada pendanaan eksternal. Dana internal tersebut diperoleh dari laba ditahan yang dihasilkan dari kegiatan operasional perusahaan.
- b. Jika pendanaan eksternal diperlukan, maka perusahaan akan memilih pertama kali mulai dari sekuritas yang paling aman, yaitu hutang yang paling rendah risikonya, turun ke hutang yang lebih berisiko, sekuritas hybrid seperti obligasi konversi, saham preferen, dan yang terakhir saham biasa.
- c. Terdapat kebijakan dividen yang konstan, yaitu perusahaan akan menetapkan jumlah pembayaran dividen yang konstan, tidak terpengaruh seberapa besarnya perusahaan tersebut untung atau rugi.
- d. Untuk mengantisipasi kekurangan persediaan kas karena adanya kebijakan dividen yang konstan dan fluktuasi dari tingkat keuntungan, serta kesempatan bertumbuh, maka perusahaan akan mengambil portofolio investasi yang lancar tersedia.

*Pecking order theory* tidak mengindikasikan target struktur modal, melainkan menjelaskan urutan pendanaan. Teori ini menjelaskan dimana perusahaan yang mempunyai tingkat keuntungan yang tinggi justru

mempunyai tingkat hutang yang kecil. Hal tersebut bukan disebabkan karena perusahaan mempunyai target yang rendah, tetapi karena perusahaan memerlukan *external financing* yang sedikit. Perusahaan yang kurang *profitable* akan cenderung mempunyai hutang yang lebih besar karena dua alasan yaitu dana internal tidak cukup dan hutang merupakan sumber eksternal yang lebih disukai (Indriyani:2017).

**e. Jenis-Jenis Leverage**

a. *Debt Ratio* (DR)

*Debt Ratio* adalah rasio utang yang digunakan untuk mengukur seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva. Semakin tinggi rasio maka semakin sulit perusahaan memperoleh tambahan pinjaman, karena ditakutkan perusahaan tidak mampu menutupi utang-utangnya dengan aktiva yang dimiliki dan sebaliknya. Rasio ini dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$DR = \frac{\text{Total Utang}}{\text{Total Aktiva}}$$

Sumber: Kasmir (2010:156)

b. *Debt to Equity Ratio* (DER)

*Debt to Equity Ratio* adalah rasio utang yang digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah dana yang disediakan oleh investor kepada perusahaan. Hasil pengukurannya, bagi perusahaan apabila rasionya tinggi maka semakin tidak menguntungkan karena akan semakin besar resiko yang ditanggung atas kemungkinan kegagalan yang terjadi dan sebaliknya. Bagi investor semakin besar rasio maka

semakin baik, karena semakin besar tingkat *return* yang diperoleh. Rasio ini memberikan petunjuk tentang kelayakan dan risiko keuangan perusahaan bagi para kreditur dan sebaliknya. Rasio ini dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

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

Sumber: Kasmir (2010:158)

*Leverage* dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan rasio *Debt to Equity Ratio*. Alasan memilih rasio *Debt to Equity Ratio* karena lebih akurat, dilihat dari dasar perbandingannya adalah dari ekuitas atau modal dari emiten, bukan dari total asset yang di dalamnya terdapat utang dari perusahaan terhadap pihak lain. Rasio ini menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mendanai aktivitya dan berapa besar bagian bagian dari aktiva tersebut yang didanai oleh utang.

c. *Times Interest Earned* (TIE)

*Times Interest Earned* adalah kemampuan perusahaan dalam membayarkan biaya bunga. Hasil pengukurannya, apabila rasio yang diperoleh tinggi maka semakin besar kemungkinan perusaan mampu membayar bunga pinjaman tahunanya dan sebaliknya. Rasio ini dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{TIE} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Biaya Bunga}}$$

Sumber: Kasmir (2010:161)

## **D. Profitabilitas**

### **1. Pengertian Profitabilitas**

Profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan selama periode tertentu dalam menghasilkan laba (Munawir, 2004:33). Profitabilitas yang ada pada suatu perusahaan dapat dilihat dari bagaimana kemampuan perusahaan dalam menggunakan aktivitya secara produktif dan dari kesuksesan perusahaan itu sendiri. Menurut Helfert (1996:86), “profitabilitas adalah perolehan dari hasil yang diterima perusahaan melalui usaha manajemen atas dana yang diinvestasikan perusahaan”. Profitabilitas bisa diukur dengan membandingkan laba perusahaan yang diperoleh pada waktu tertentu dengan jumlah aktiva atau modal perusahaan. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan pada periode tertentu atas pengelolaan aktiva atau modal yang dimiliki perusahaan untuk melangsungkan hidup demi bertahan dalam persaingan.

### **2. Tujuan dan Manfaat Profitabilitas**

Tujuan penggunaan profitabilitas bagi perusahaan dan bagi pihak luar adalah untuk mengukur laba yang diperoleh perusahaan dalam kurun waktu tertentu, menilai posisi laba dan perkembangannya dari waktu ke waktu, menilai laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri, serta mengukur seluruh produktivitas dana yang digunakan oleh perusahaan (Kasmir, 2015:197). Manfaat yang diperoleh dari pengukuran tingkat

profitabilitas adalah perusahaan bisa mengetahui tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan, dan dianggap sebagai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan dengan mengetahui besarnya laba yang diperoleh serta mengetahui perkembangan laba perusahaan (Kasmir, 2015:197).

### 3. Faktor Pengaruh Profitabilitas

Kondisi keuangan perusahaan selain dilihat dari beban utang juga dilihat dari segi perolehan keuntungannya dengan menggunakan profitabilitas. Hal yang mempengaruhi perusahaan menggunakan profitabilitas adalah rasio ini menunjukkan besarnya keuntungan yang diperoleh perusahaan demi bertahan dari persaingan atau melangsungkan hidup perusahaan (Rahmantio:2018). Suatu perusahaan harus tetap berada pada kondisi yang menguntungkan atau *profitable*. Perusahaan yang mengalami masalah dalam memperoleh keuntungannya, maka perusahaan akan sangat sulit untuk bertahan hidup dan memperluas kegiatan usahanya. Hal lainnya yang mempengaruhi perusahaan menggunakan profitabilitas khususnya *Return On Equity* yang digunakan dalam penelitian ini sebagai tolak ukur untuk menilai suatu nilai perusahaan adalah menunjukkan besarnya laba yang diperoleh investor atas investasi yang ditanamkan (Syamsuddin:2011). Perusahaan yang mengalami masalah dalam profitabilitasnya akan sangat sulit bagi perusahaan untuk memperoleh sumber dana dari pihak luar. Para calon investor akan enggan untuk menanamkan modalnya dalam perusahaan. Semakin tinggi tingkat *return*

yang diperoleh oleh pihak pemegang saham, maka semakin baik pula kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dan tentunya menjadi daya tarik bagi calon investor untuk menanamkan modalnya (Hasibuan:2016).

#### 4. Jenis-Jenis Profitabilitas

##### a. *Gross Profit Margin* (GPM)

*Gross Profit Margin* adalah untuk mengukur tingkat laba kotor dibandingkan dengan volume penjualan. Semakin tinggi rasio yang dimiliki maka semakin baik keadaan operasi perusahaan dan sebaliknya. Rasio ini dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{GPM} = \frac{\text{Laba Kotor}}{\text{Penjualan}}$$

Sumber: Syamsuddin (2011:61)

##### b. *Operating Profit Margin* (OPM)

Rasio ini menggambarkan seberapa besar hasil murni yang diperoleh dari hasil operasi perusahaan dengan mengabaikan kewajiban finansial berupa bunga serta kewajiban terhadap pemerintah berupa pembayaran pajak. Semakin tinggi rasio maka akan semakin baik pula operasi suatu perusahaan. Rasio ini dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{OPM} = \frac{\text{Laba Operasi}}{\text{Penjualan}}$$

Sumber: Syamduddin (2011:62)

##### c. *Net Profit Margin* (NPM)

*Net Profit Margin* adalah rasio yang menunjukkan efisiensi dari seluruh bagian meliputi produksi, personalia, pemasaran, dan keuangan yang terdapat di perusahaan. Semakin tingginya net profit, maka semakin baik operasi suatu perusahaan. Rasio ini dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{NPM} = \frac{\text{Laba Bersih Sesudah Pajak}}{\text{Penjualan}}$$

Sumber: Syamsuddin (2011:62)

d. *Return On Assets (ROA)*

*Return on Assets* adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari total aktiva yang tersedia didalam perusahaan. Hasil pengukurannya, semakin tinggi rasio maka semakin efisien penggunaan aktiva perusahaan. Rasio ini dihitung dapat dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih Sesudah Pajak}}{\text{Total Aktiva}}$$

Sumber: Syamsuddin (2011:63)

e. *Return On Equity (ROE)*

*Return On Equity* merupakan suatu pengukuran dari penghasilan bersih yang diperoleh para pemegang saham atas modal yang mereka investasikan di dalam perusahaan. Hasil pengukurannya, semakin tinggi *return* atau penghasilan yang diperoleh maka akan semakin baik kedudukan pemilik perusahaan. Rasio ini dihitung dengan rumus berikut:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Bersih Sesudah Pajak}}{\text{Modal Sendiri}}$$

Sumber: Syamsuddin (2011:65)

Profitabilitas dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan rasio *Return On Equity*. Alasan memilih rasio *Return On Equity* karena rasio ini mengukur profitabilitas dari sudut pandang pemegang saham yang menunjukkan daya untuk menghasilkan laba atas investasi berdasarkan nilai buku para pemegang saham, dan sering digunakan dalam membandingkan dua atau lebih perusahaan atas peluang investasi yang baik dan manajemen biaya yang efektif (Rahmantio:2018). Rasio ini merupakan ukuran atau indikator penting dari *shareholders value creation* yaitu semakin tinggi rasio maka semakin tinggi nilai perusahaan, hal ini tentunya menarik bagi investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut (Hasibuan:2016).

f. *Earning Per Share* (EPS)

*Earning per Share* menggambarkan tingkat keuntungan bersih untuk tiap lembar sahamnya yang diperoleh oleh perusahaan tersebut.

Rasio ini dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{EP} = \frac{\text{Laba Bersih Sesudah Pajak} - \text{Deviden Saham Preferen}}{\text{Jumlah Lembar Saham Biasa yang Beredar}}$$

Sumber: Syamsuddin (2011:66)

## E. Nilai Perusahaan

Mencapai keuntungan secara maksimal terutama untuk para pemegang saham sebagai upaya dalam meningkatkan nilai perusahaan adalah tujuan utama dari suatu perusahaan (Tika, 2012:124). Nilai perusahaan merupakan nilai yang dianggap dapat memberikan kesejahteraan bagi pemegang saham, karena apabila nilai perusahaan meningkat maka harga saham di perusahaan tersebut juga akan meningkat. Bagi manajemen perusahaan, nilai perusahaan bisa dijadikan sebagai indikator untuk menilai kinerja suatu perusahaan dalam suatu periode. Semakin tinggi nilai perusahaan mengindikasikan semakin baik kinerja manajemen perusahaan. Nilai perusahaan juga berguna untuk para calon investor karena digunakan persepsi terhadap tingkat keberhasilan dan kondisi perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimiliki perusahaan (Darmawan:2011), apabila nilai perusahaan tinggi akan membuat calon investor tertarik menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka nilai perusahaan yang baik adalah yang bernilai tinggi yaitu mengindikasikan perusahaan berada dalam kondisi menguntungkan baik untuk pihak manajemen perusahaan, pemilik perusahaan, serta untuk calon investor.

Menurut Rahmawati (2016), Nilai perusahaan dapat diukur menggunakan rasio sebagai berikut:

1. *Price Earning Ratio* (PER)  
*Price Earning Ratio* adalah rasio yang membandingkan antara harga saham terhadap Earning perusahaan, yaitu perbandingan antara harga saham di pasar dengan pendapat yang diterima. Rasio ini menentukan bagaimana pasar memberi nilai atau harga pada saham perusahaan.

2. *Price to Book Value* (PBV)

*Price to Book Value* adalah perbandingan antara harga suatu saham terhadap nilai buku perlembar saham tersebut. PBV memperlihatkan berapa kali besarnya penilaian publik terhadap harga buku atau nilai perusahaan persaham yang tercermin dalam harga pasar di Bursa.

3. *Tobins's Q*

*Tobin's Q* adalah nilai pasar dari assets perusahaan dibagi dengan biaya penggantian. Rasio ini berfokus pada berapa nilai perusahaan saat ini secara relatif terhadap berapa biaya yang dibutuhkan untuk menggantinya saat ini. Semakin tinggi rasio ini maka akan semakin menarik investor untuk melakukan investasi.

Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan rasio *Tobin's Q*. Alasan memilih rasio *Tobin's Q* karena rasio ini lebih rasional mengingat unsur-unsur kewajibannya dimasukkan sebagai dasar perhitungannya, selain itu rasio ini memberikan informasi terbaik dalam mencerminkan nilai perusahaan karena dalam perhitungannya melibatkan unsur utang dan modal saham perusahaan, bukan hanya saham biasa melainkan seluruh asset yang dimiliki perusahaan.

Rasio ini diperkenalkan pertama kali oleh James Tobin pada tahun 1969. Perusahaan yang memiliki rasio *Tobin's Q*  $< 1$  mengindikasikan bahwa saham berada dalam kondisi *undervalued*, yaitu manajemen telah gagal dalam mengelola aktiva perusahaan dan potensi pertumbuhan investasi rendah. Perusahaan yang memiliki nilai *Tobin's Q*  $= 1$  mengindikasikan bahwa saham berada dalam kondisi *average*, yaitu manajemen *stagnan* dalam mengelola aktiva dan potensi pertumbuhan investasi tidak berkembang. Perusahaan yang memiliki nilai *Tobin's Q*  $> 1$  mengindikasikan bahwa saham berada dalam kondisi *overvalued*, yaitu manajemen telah berhasil dalam mengelola aktiva

perusahaan dan menunjukkan potensi pertumbuhan investasi tinggi. Rasio ini dapat diitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$Tobin's Q = \frac{ME + DEBT}{TA}$$

Sumber: Veronica (2016)

Keterangan:

ME = *Market value of equity* dihitung dari jumlah saham biasa perusahaan yang beredar (*Market value of all outstanding shares*) × harga penutupan saham (*closing price*).

DEBT = Nilai buku total utang.

TA = Total aktiva.

## F. Pengaruh Antar Variabel

### 1. Pengaruh Diversifikasi Terhadap Nilai Perusahaan

Diversifikasi merupakan strategi perusahaan yang dilakukan oleh perusahaan apabila produk telah mencapai titik jenuh yang menyebabkan penurunan penjualan. Upaya perusahaan untuk tetap mempertahankan keunggulannya dengan mengembangkan bisnisnya menjadi beberapa lini bisnis. Upaya ini dilakukan digunakan agar perusahaan mampu meningkatkan daya saing dengan perusahaan lainnya (*resources based view*), serta menetralkan kekuatan kompetitor dengan membeli gerai yang serupa seperti dimiliki kompetitor (*market power view*), sehingga hal itu akan berdampak pada kredibilitas perusahaan dan nilai perusahaannya. Perusahaan melakukan pengembangan bisnisnya menjadi beberapa lini bisnis yang dikategorikan menjadi dua tipe diversifikasi yaitu yang berkaitan ataupun yang tidak saling berkaitan (David, 2016:133). Strategi diversifikasi yang berhubungan menurut hasil penelitian yang dilakukan

oleh Tantra (2017) pada industri manufaktur yang telah *go public* dan tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2006–2010 dengan menggunakan sampel sebanyak 101 perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan yang menerapkan strategi diversifikasi berhubungan (*related diversification*) memiliki nilai perusahaan yang lebih tinggi atau *value-enhancing strategy*, yaitu berdampak meningkatkan nilai perusahaan atau diversifikasi premium bila dibandingkan dengan perusahaan yang menerapkan strategi diversifikasi tidak berhubungan (*unrelated diversification*). Hal tersebut dikarenakan adanya faktor penghematan terkait efisiensi operasional. Penelitian lainnya dilakukan oleh Hyland (1999) menjelaskan bahwa diversifikasi berdampak menaikkan nilai perusahaan atau “diversifikasi premium”, hal tersebut dikarenakan perusahaan yang terdiversifikasi memiliki nilai *q* yang tinggi dan juga memiliki *free cash* untuk membangun saldo perusahaan yang digunakan untuk akuisisi serta digunakan untuk menutupi apabila salah satu segmen tidak memiliki performa yang baik, dengan begitu diversifikasi mampu meminimalisir resiko perusahaan. Hal itu yang membuat diversifikasi mampu meningkatkan nilai perusahaan.

Berbeda hal pada penelitian yang dilakukan Berger dan Ofek (1996) yang menggunakan sampel sebanyak 5233 perusahaan menunjukkan hasil diversifikasi berhubungan menyebabkan menurunnya nilai perusahaan atau “diversifikasi diskon”. Hal itu dikarenakan pada perusahaan yang terdiversifikasi menghasilkan laba produksi yang lebih

rendah daripada perusahaan fokus serta tidak efisiennya pengalokasian dana yang digunakan untuk menutupi kekurangan pada segmen yang memiliki performa tidak baik. Hal tersebut juga serupa dengan pernyataan bahwa perusahaan yang telah terdiversifikasi mempunyai nilai perusahaan yang lebih rendah dibandingkan dengan perusahaan fokus yang diakibatkan karena adanya *agency theory* yaitu terkait penyebaran resiko antara manajer dengan pemilik perusahaan, dimana pemegang saham memilih resiko tinggi untuk mendapatkan *return* yang tinggi sedangkan manajer memilih resiko rendah demi mempertahankan posisinya atau sebaliknya. Hal itu mengakibatkan terjadinya konflik diantara keduanya karena perbedaan keinginan dan tujuan. Berdasarkan teori dan beberapa penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa diversifikasi memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

## 2. Pengaruh *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan

*Leverage* merupakan rasio yang digunakan dalam mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai oleh utang (Kasmir, 2010:151), artinya berapa besar beban utang yang ditanggung perusahaan dibandingkan dengan aktivasnya. Manajemen perusahaan memilih sumber pendanaan yang berasal dari utang untuk meningkatkan penjualan dan diharapkan dapat meningkatkan profitabilitas. Perusahaan yang menggunakan utang diakibatkan karena mengalami defisit pada pendanaan internalnya dan diharuskan menutupi kekurangan biaya operasionalnya (Ayu:2012). Hal tersebut yang menyebabkan penggunaan utang oleh perusahaan dijadikan

opsi kedua sebagai sumber pendanaan perusahaan (*pecking order theory*) untuk meminimalisir resiko. Teori ini menjelaskan mengapa perusahaan yang *profitable* biasanya meminjam lebih sedikit, hal ini bukan karena perusahaan memiliki rasio utang sasaran rendah tetapi karena perusahaan tidak terlalu memerlukan sumber pendanaan dari eksternal (Novitasari:2018).

Penelitian *leverage* terhadap nilai perusahaan pernah dilakukan oleh Hasibuan (2016) pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015. Penelitian tersebut menggunakan pengukuran *Debt to Equity Ratio* (DER), dimana nilainya bersifat negatif dan signifikan yaitu menurunkan nilai perusahaan. Hal itu diakibatkan karena arus kas yang tidak stabil setiap tahunnya, perbandingan antara utang dan modal mengalami kenaikan dan penurunan yang cukup tinggi. Perusahaan yang lebih banyak menggunakan hutangnya daripada aktiva yang dimiliki akan sulit memenuhi kewajibannya, karena perusahaan memiliki kewajiban membayar deviden yang besar dan hal itu memperbesar resiko kegagalan yang dihadapi sehingga menyebabkan kebangkrutan ketika perusahaan tidak mampu membayar kewajibannya, yang berimplikasi pada menurunnya nilai perusahaan. Hasil penelitian tersebut didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Yuniati (2016) menunjukkan bahwa kebijakan utang berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, karena utang dapat menurunkan konflik agensi dan meningkatkan nilai perusahaan.

Berbeda hal pada penelitian yang dilakukan Rahman (2018) menggunakan *purposive sampling* dengan 75 perusahaan manufaktur yang terdaftar pada BEI tahun 2012-2015. Penelitian tersebut menggunakan pengukuran *Debt to Equity Ratio* (DER) yang nilainya bersifat positif signifikan yaitu menaikkan nilai perusahaan. Hal itu dikarenakan perusahaan memiliki tingkat *leverage* tinggi maka akan semakin tinggi resiko yang akan dihadapi, namun pada saat yang sama hal tersebut juga akan mampu memperbesar tingkat *return* atau penghasilan yang akan diperoleh pemilik perusahaan yang nantinya akan berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan. Hal itu dikarenakan semakin besar modal yang dimiliki, perusahaan akan semakin mampu memaksimalkan bisnisnya dan nantinya akan berdampak pada keuntungan perusahaan yang diperoleh. Semakin banyak investor yang menanamkan sahamnya di perusahaan tersebut, maka hal itu mengartikan bahwa perusahaan telah di percaya di pasar modal serta banyaknya permintaan akan membuat harga saham perusahaan juga meningkat yang pada akhirnya juga berdampak pada nilai perusahaan yang meningkat. Berdasarkan teori dan penelitian terdahulu dapat disimpulkan bahwa *leverage* memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

### **3. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan**

Profitabilitas adalah hasil atau keuntungan yang diperoleh perusahaan pada periode tertentu. Profitabilitas pada perusahaan terbilang penting dikarenakan sebagai salah satu upaya menarik calon investor

untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi terutama pada setiap tahunnya, maka perusahaan tidak terlalu bergantung pada sumber pendanaan dari pihak eksternal. Perusahaan akan menggunakan atau memanfaatkan sumber dana internal untuk membiayai kegiatan operasionalnya. Hal tersebut memicu perusahaan untuk memaksimalkan nilai perusahaan melalui penjualan dan penghasilan yang diperoleh. Upaya peningkatan penghasilan tersebut akan berdampak pada terwujudnya kepercayaan bagi para pemegang saham karena kesejahteraan para pemegang saham akan mampu terpenuhi, sehingga keadaan tersebut akan mencerminkan nilai perusahaan yang tinggi juga. Hal itu mampu menciptakan keseimbangan antara penggunaan utang dengan modal dan perusahaan menjadi semakin diminati oleh investor lainnya serta akan mempermudah manajemen perusahaan untuk menarik modal dalam bentuk saham. Hal ini mencerminkan profitabilitas mempunyai hubungan yang positif terhadap nilai perusahaan.

Profitabilitas diukur menggunakan *Return on Equity* merupakan rasio untuk mengukur tingkat efisiensi penggunaan modal sendiri. Semakin besar *Return On Equity* semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai oleh perusahaan dan semakin baik pula posisi perusahaan dari segi penggunaan modal yang berdampak pada harga saham perusahaan di pasar modal sehingga nilai perusahaan akan meningkat.

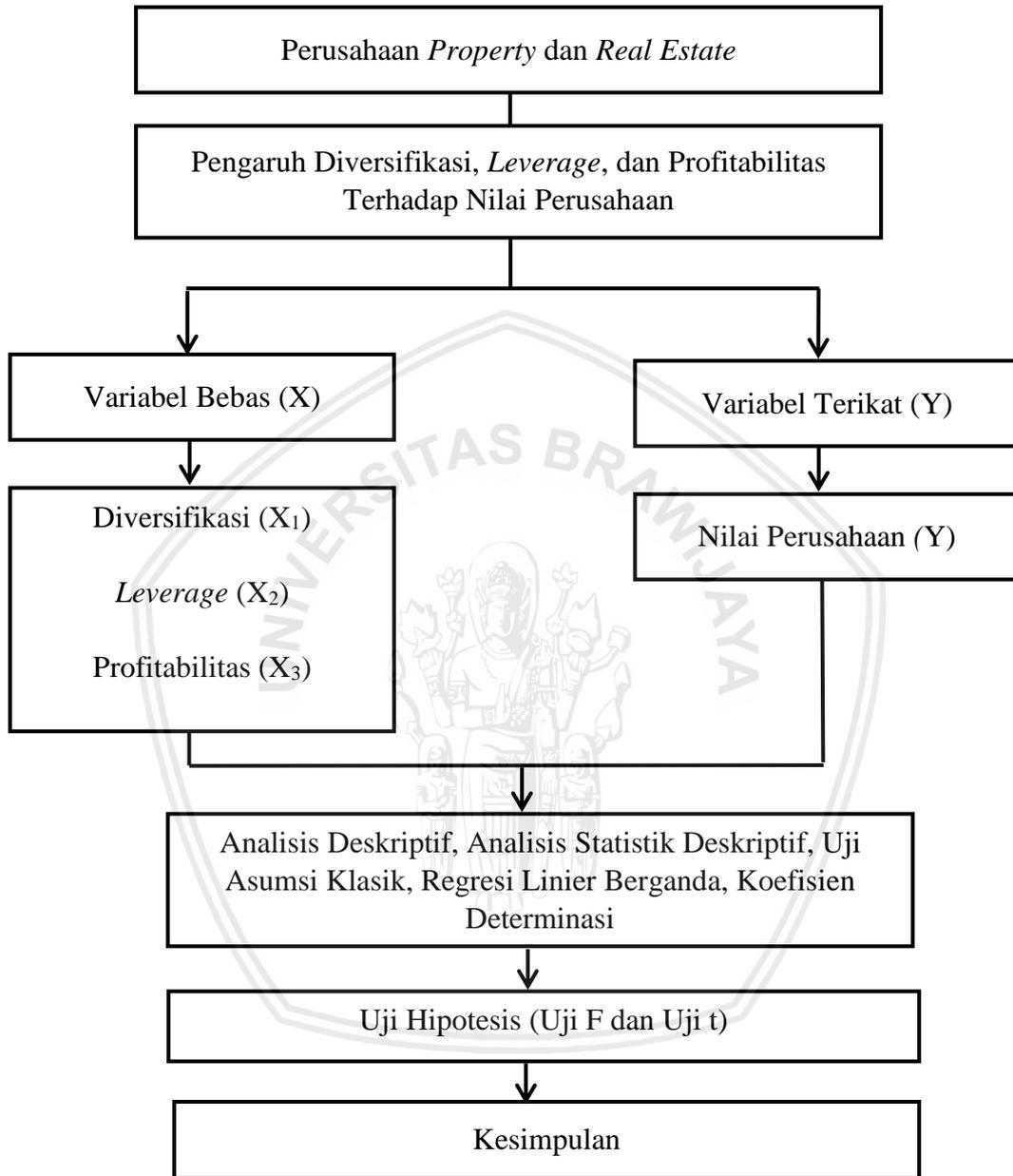
Penelitian profitabilitas terhadap nilai perusahaan pernah dilakukan oleh Hasibuan (2016) pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang

terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2015. Penelitian tersebut menggunakan sampel sebanyak 18 perusahaan dengan pengukuran *Return on Equity*. Penelitian tersebut menunjukkan *Return on Equity* bernilai positif. Hal itu dikarenakan pengelolaan modal yang digunakan untuk biaya operasi perusahaan berhasil karena mampu menghasilkan laba bagi perusahaan dan kesejahteraan pemegang saham terpenuhi, sehingga hal itu berdampak pada nilai perusahaan yang meningkat. Berdasarkan hal tersebut tersebut dapat disimpulkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan.

#### **G. Kerangka Penelitian**

Sugiono (2014: 89) mengatakan bahwa “kerangka pemikiran merupakan sintesa tentang hubungan antar variabel yang disusun dari berbagai teori yang telah dideskripsikan”. Kerangka penelitian disajikan dalam gambar berikut ini:

### Kerangka Penelitian

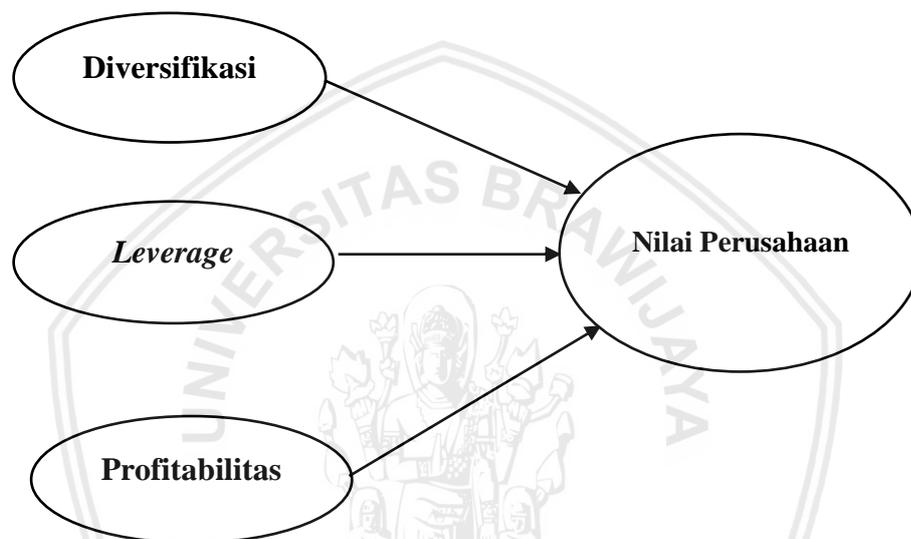


**Gambar 2.1 Kerangka Penelitian**

Sumber: Hasil olahan peneliti (2019)

## H. Model Konsep dan Hipotesis Penelitian

Berdasarkan teori yang telah dijelaskan diatas, maka dapat ditentukan model konsep tentang variabel diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan teori yang telah dijelaskan maka model konsep yang dapat ditentukan dalam penelitian ini sebagai berikut:

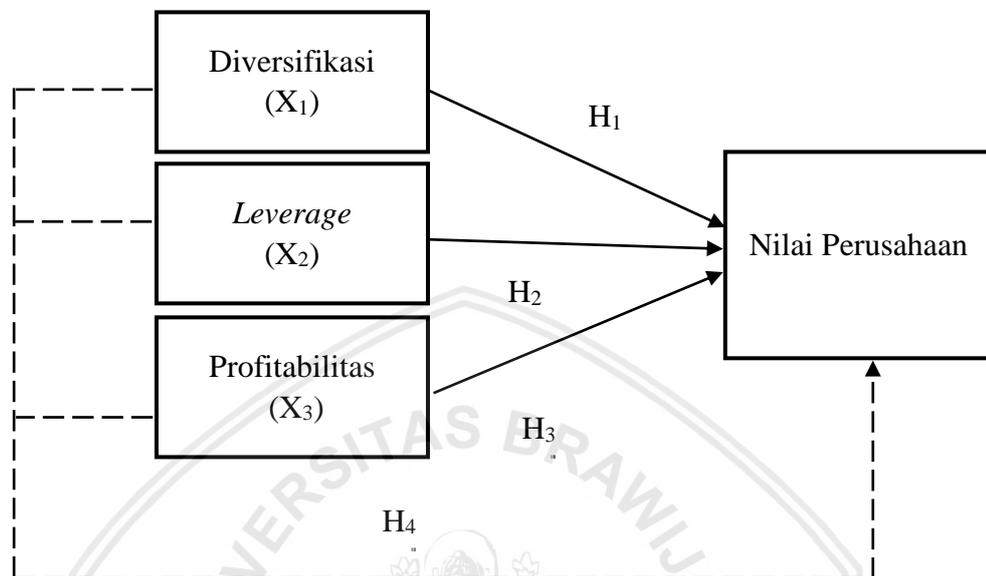


**Gambar 2. 1 Model Konsep**

Sumber: Hasil olahan peneliti (2019)

Hipotesis adalah dugaan kebenaran mengenai dua variabel atau lebih, serta harus dibuktikan kebenarannya karena masih berupa dugaan. Model hipotesis dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut:

### Model Hipotesis



**Gambar 2.3 Model Hipotesis**

Sumber: Hasil olahan peneliti (2019)

Keterangan:

- > = Parsial  
 - - - - -> = Simultan

Berdasarkan kerangka diatas, dapat dirumuskan hipotesis penelitian sebagai berikut:

- H1 : Variabel diversifikasi berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan.
- H2 : Variabel *leverage* berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan.
- H3 : Variabel profitabilitas berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan.

H4 : Variabel diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas berpengaruh signifikan secara simultan terhadap nilai perusahaan.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Menurut Asra (2015:1) penelitian adalah “suatu kegiatan investigasi atau pencaritaan yang sistematis dan diteliti untuk mengungkap, atau merangkai fakta yang digunakan sebagai dasar pembuatan berbagai kesimpulan atau formulasi teori”. Menyusun penelitian dengan cara sistematis, seorang peneliti harus menggunakan salah satu metode penelitian. Metode penelitian adalah rencana atau strategi yang terstruktur untuk mengungkapkan bukti empiris untuk membuat dan menguji teori (Asra, 2015:59).

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan penelitian penjelasan (*explanatory research*). Metode kuantitatif didefinisikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan filsafat positivisme yang digunakan oleh peneliti untuk meneliti populasi dan sampel tertentu, pengumpulan data, teknik pengambilan sampel secara random, serta analisis data yang bersifat kuantitatif dengan tujuan menguji hipotesis yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2017:14). Peneliti menggunakan penelitian penjelasan, agar peneliti bisa menggunakan mengujian hipotesis yang berguna untuk memperkuat atau menolak hipotesis yang sudah ada.

## **B. Lokasi Penelitian**

Lokasi yang diambil pada penelitian ini adalah di Bursa Efek Indonesia dengan pengambilan data melalui situs resminya Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) atau melalui Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia yang berlokasi di Gedung Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Brawijaya Ketawanggede, Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65145, Indonesia. Pemilihan lokasi ini dilakukan karena Bursa Efek Indonesia memiliki catatan yang lengkap mengenai data dan laporan-laporan keuangan perusahaan.

## **C. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional**

Pada penelitian ini ada dua jenis variabel yang digunakan yaitu, variabel terikat dan variabel bebas. Variabel adalah suatu yang memiliki nilai dengan segala bentuk variasi yang berada di dalamnya yang ditetapkan oleh peneliti berdasarkan kebutuhan penelitian (Idrus, 2009:78). Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### **1. Variabel Bebas**

Variabel bebas merupakan variabel yang dapat mempengaruhi variabel lainnya atau menjadi penyebab berubahnya variabel terikat (Idrus, 2009:79). Variabel ini ditentukan oleh peneliti untuk menjelaskan hubungan antara fenomena yang diamati. Variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Diversifikasi

Pengukuran diversifikasi dilakukan dengan menggunakan *Indeks Herfindahl* (HERF). *Indeks herfindahl* merupakan indeks yang digunakan untuk mengukur tingkat konsentrasi segmen bisnis pada suatu perusahaan yang melakukan diversifikasi (Darmawan :2011). Penelitian ini menggunakan index herfindahl yang berbasis pada *Sales-based Herfindahl index* atau total penjualan pada setiap segmen bisnis. Perusahaan dengan nilai *Indeks herfindahl* mendekati angka nol mengindikasikan perusahaan memiliki tingkat konsentrasi yang rendah pada segmen bisnisnya. Perusahaan dengan nilai *Indeks herfindahl* mendekati angka satu (untuk perusahaan yang tidak melakukan diversifikasi), mengindikasikan perusahaan memiliki tingkat konsentrasi yang tinggi pada segmen bisnisnya. Perusahaan yang memiliki tingkat konsentrasi yang rendah pada segmen bisnisnya mengindikasikan perusahaan tersebut telah menyebarkan risiko bisnisnya pada segmen bisnis yang ada, dan begitu pula sebaliknya. Rumus *indeks herfindahl* adalah sebagai berikut:

$$\text{HERF} = \sum \frac{\text{Penjualan Per Segmen}^2}{\text{Total Penjualan}^2}$$

Sumber: Darmawan (2011)

b. Leverage

Pengukuran *leverage* dilakukan dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio*. Rasio ini menunjukkan proporsi utang yang digunakan

untuk membiayai aset perusahaan. Semakin rendah rasio maka semakin baik karena perusahaan tidak menggunakan hutang sebagai sumber utama dalam berekspansi dan sebaliknya. Rumus *Debt to Equity Ratio* adalah sebagai berikut:

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

Sumber: Kasmir (2015:158)

### c. Profitabilitas

Pengukuran profitabilitas dilakukan dengan menggunakan *Return On Equity*. Rasio ini merupakan rasio yang menunjukkan tingkat efektivitas perusahaan dalam menghasilkan laba dari dana yang diinvestasikan oleh pemegang saham. Semakin tinggi rasio maka akan semakin baik pula kedudukan pemilik perusahaan. Rumus *Return On Equity* adalah sebagai berikut:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Bersih Sesudah Pajak}}{\text{Modal Sendiri}}$$

Sumber: Syamsuddin (2011:65)

## 2. Variabel Terikat

Variabel terikat adalah variabel yang menjadi akibat atau yang dipengaruhi karena adanya variabel bebas (Idrus, 2009:79). Pada penelitian ini yang menjadi variabel terikat adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan diukur dengan menggunakan rasio *Tobin's Q*. Rasio ini membandingkan nilai pasar ditambah nilai buku total utang dengan total aktiva. Harga saham yang digunakan untuk menghitung nilai perusahaan

pada penelitian ini didasarkan pada harga saham penutupan pada akhir tahun. *Tobin's Q* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$Tobin's Q = \frac{ME + DEBT}{TA}$$

Sumber: Hasibuan (2017)

Keterangan:

ME = *Market value of equity* dihitung dari jumlah saham yang beredar (*Market value of all outstanding shares*) × harga penutupan saham (*closing price*).

DEBT = Total utang

TA = Total aktiva.

#### D. Populasi dan Sampel

Populasi adalah suatu kumpulan dari suatu objek yang menjadi perhatian peneliti, dimana kumpulan tersebut memiliki kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti (Kuontur, 2004:137). Populasi dalam penelitian ini adalah menggunakan seluruh perusahaan sub sektor *Property dan Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017 sebanyak 48 perusahaan dengan menghasilkan 22 sampel berdasarkan kriteria yang ditentukan.

Sampel adalah pengambilan objek penelitian dengan menggunakan sebagiannya dari populasi yang ada (Kuontur, 2004:137). Sampel yang berada dalam penelitian ini adalah sebagian dari populasi pada sub sektor *Property dan Real Estate* yang diambil sebagai sumber data dan dapat

mewakili dari seluruh populasi yang ada. Teknik pengambilan menggunakan *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah cara yang digunakan oleh peneliti untuk pengambilan sampling berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu yang dianggap memiliki keterkaitan dengan karakteristik populasi yang sudah diketahui sebelumnya (Umar, 2013:92). Berikut adalah daftar perusahaan *Property dan Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017 dan sampel yang menggunakan kriteria:

1. Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.
2. Perusahaan yang memiliki tanggal *Initial Public Offering (IPO)* sebelum tahun 2013.
3. Perusahaan yang telah menerbitkan laporan keuangan selama 5 tahun berturut-turut, yaitu tahun 2013-2017.
4. Perusahaan secara jelas memiliki segmen usaha lebih dari satu lini serta lengkap dengan pengungkapan laporan segmennya.
5. Perusahaan memiliki nilai *return on equity* positif selama tahun 2013-2017

**Tabel 3.1 Daftar Populasi Perusahaan *Property dan Real Estate***

No	Kode	Nama Emiten	Kriteria					Sampel
			1	2	3	4	5	
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	✓	-	-	-	-	-
2	APLN	Agung Padomoro Land Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	ASRI	Alam Sutera Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	✓	✓	✓	-	✓	-
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	✓	✓	-	✓	-	-
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	✓	✓	✓	-	✓	-

No	Kode	Nama Emiten	Kriteria					Sampel
			1	2	3	4	5	
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	✓	-	-	✓	-	-
8	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
9	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
10	BKSL	Sentul City Tbk (d.h Bukit Sentul Tbk)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12	COWL	Cowell Development Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
13	CTRA	Ciputra Development Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14	DART	Duta Anggada Reality Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15	DILD	Intiland Development Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	✓	-	-	✓	-	-
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18	ELTY	Bakrieland Development Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
19	EMDE	Megapolitan development Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
20	FORZ	Forza Land Indoensia Tbk	✓	-	-	-	-	-
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	✓	✓	✓	-	✓	-
22	GAMA	Gading development Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
23	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	✓	✓	✓	-	✓	-
24	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
28	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk (d.h Laguna Cipta Griya Tbk)	✓	✓	-	-	-	-
29	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
30	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓

No	Kode	Nama Emiten	Kriteria					Sampel
			1	2	3	4	5	
31	MDLN	Modernland Realty Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
32	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
33	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	✓	-	-	-	-	-
34	MTLA	Metropolitan Land Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
35	MTSM	Metro Reality Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
36	NIRO	Nirvana Development Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
37	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
38	PPRO	PP Properti Tbk	✓	-	-	✓	-	-
39	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
40	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
41	PWON	Pakuwon Jati Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
42	RBMS	Ristia Bintang Mahkota Sejati Tbk	✓	✓	✓	-	-	-
43	RDTX	Roda Vivatex Tbk	✓	✓	✓	✓	-	-
44	RODA	Pikko Land Development Tbk	✓	✓	✓	-	✓	-
45	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
46	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
47	SMRA	Summarecon Agung Tbk	✓	✓	✓	✓	✓	✓
48	TARA	Sitara Propertindo Tbk	✓	✓	-	✓	-	-
Jumlah								22

Sumber: Data diolah, 2018

Berdasarkan penentuan kriteria sampel tersebut, maka perusahaan yang memenuhi kriteria dan terpilih sebagai sampel penelitian tahun 2013-2017 adalah sebanyak 22 unit sampel. Sampel perusahaan yang diteliti dilihat pada tabel 3.2 berikut:

**Tabel 3.2 Daftar Sampel Perusahaan *Property* dan *Real Estate***

No	Kode	Nama Emiten
1	<b>APLN</b>	Agung Padomoro Land Tbk
2	<b>ASRI</b>	Alam Sutera Tbk
3	<b>BKSL</b>	Sentul City Tbk (d.h Bukit Sentul Tbk)
4	<b>BSDE</b>	Bumi Serpong Damai Tbk
5	<b>CTRA</b>	Ciputra Development Tbk
6	<b>DART</b>	Duta Anggada Reality Tbk
7	<b>DILD</b>	Intiland Development Tbk
8	<b>DUTI</b>	Duta Pertiwi Tbk
9	<b>EMDE</b>	Megapolitan development Tbk
10	<b>GAMA</b>	Gading development Tbk
11	<b>GPRA</b>	Perdana Gapuraprima Tbk
12	<b>GWSA</b>	Greenwood Sejahtera Tbk
13	<b>JRPT</b>	Jaya Real Property Tbk
14	<b>KIJA</b>	Kawasan Industri Jababeka Tbk
15	<b>LPCK</b>	Lippo Cikarang Tbk
16	<b>LPKR</b>	Lippo Karawaci Tbk
17	<b>MKPI</b>	Metropolitan Kentjana Tbk
18	<b>PLIN</b>	Plaza Indonesia Reality Tbk
19	<b>PWON</b>	Pakuwon Jati Tbk
20	<b>SCBD</b>	Dadanayasa Arthatama Tbk
21	<b>SMDM</b>	Suryamas Dutamakmur Tbk
22	<b>SMRA</b>	Summarecon Agung Tbk

Sumber: Data diolah (2019)

#### E. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung, umumnya peneliti memperoleh data sekunder dari penyedia data seperti media massa, perusahaan penyedia data, bursa efek, dan data yang digunakan dalam penelitian sebelumnya. Pada penelitian ini sumber data yang diperoleh oleh peneliti berasal dari laporan keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam

penelitian dilakukan dengan metode studi pustaka dan metode dokumentasi dengan penjelasan sebagai berikut:

### **1. Metode Studi Pustaka**

Metode studi pustaka merupakan cara pengumpulan data yang diperoleh dari *literature* yang berkenaan tentang masalah-masalah yang diteliti dalam penelitian ini (Supriyadi:2016). Pengumpulan data dan informasi juga dilakukan dengan cara membaca buku dan berbagai sumber bacaan lainnya yang relevan, seperti buku manajemen startegik, analisis laporan keuangan, jurnal-jurnal terkait, dan lain sebagainya.

### **2. Metode Dokumentasi**

Metode dokumentasi merupakan cara mengumpulkan data penelitian untuk memperoleh data yang relevan (Irkhamiyati:2017). Melalui metode ini peneliti dapat memperoleh data yang berasal dari laporan keuangan perusahaan sub sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan cara mengambil laporan keuangan perusahaan di website BEI, yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

### **3. Instrumen Penelitian**

Instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pedoman dokumentasi. Hal tersebut meliputi dokumen-dokumen perusahaan yang berisi data perusahaan yang diperlukan dalam penelitian seperti laporan keuangan, informasi segmen perusahaan, dan lain sebagainya.

## F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan cara yang digunakan peneliti yang bertujuan menemukan jawaban atas hipotesis di dalam suatu penelitian. Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan aplikasi SPSS *for windows* versi 21. Analisis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif adalah Teknik analisis yang memberikan informasi hanya mengenai data yang diamati dan tidak bertujuan menguji hipotesis serta menarik kesimpulan (Purwanto, 2017:94). Penelitian ini menggunakan variabel bebas yaitu diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), profitabilitas ( $X_3$ ), sedangkan variabel terikatnya adalah nilai perusahaan ( $Y$ ). Analisis deskriptif dalam penelitian ini dengan bantuan program Ms. Excel. Jenis analisis yang digunakan adalah rata-rata, nilai terendah, dan nilai tertinggi.

### 2. Analisis Statistik Deskriptif

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis statistik deskriptif. Menurut Sugiono (2017:207) statistik deskriptif adalah “statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya, tanpa maksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi”. Analisis statistik deskriptif dalam penelitian ini dengan bantuan program SPSS versi 21,00. Jenis analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai minimal, nilai maksimal,

rata-rata, dan standar deviasi. Data yang diperoleh dari hasil penelitian ini diharapkan dapat disimpulkan sederhana mungkin dalam hasil perhitungannya. Penelitian ini dilakukan dengan mendeskripsikan variabel penelitian beserta unsur pembentuknya, dengan variabelnya antara lain diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

### 3. Uji Asumsi Klasik

#### a. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk mengetahui apakah variabel terikat, bebas atau keduanya berdistribusi normal atau tidak (Umar, 2013:181). Model regresi yang baik adalah yang berdistribusi normal atau mendekati normal, yang dapat diketahui dengan dengan menggambarkan penyebaran data melalui grafik. Pengujian normalitas data dilakukan dengan menggunakan *one sample kormogrov-smirnov test* dengan melihat tingkat signifikansi. Uji normalitas dilakukan dengan *membandingkan asymptotic significance* dengan  $\alpha = 0,05$ , apabila *asymptotic significance*  $> 0,05$  maka data lulus uji normalitas (Sarjono dan Julianata, 2011:64).

#### b. Uji Multikolinieritas

Pengujian multikolinieritas memiliki tujuan untuk mengetahui adanya tidaknya hubungan diantara variable bebas dengan variable bebas lainnya (Purwanto, 2017:198). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel bebas. Mendeteksi ada atau tidak adanya multikolonieritas di dalam regresi bisa dilakukan

dengan melihat koefisien korelasi parsial, apabila model tersebut memiliki  $R^2$  tinggi (misalnya diatas 0,8) tetapi masing-masing  $r^2$  parsialnya rendah maka variabel-variabel bebas memiliki korelasi yang tinggi dan paling sedikit satu diantaranya berlebihan (Umar, 2013:141). Pengujian lain bisa juga dilakukan dengan melihat nilai VIF (*variance-inflating factor*), apabila nilai VIF  $< 10$  dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinearitas antar variabel bebas (Sarjono dan Julianata, 2011:74).

### c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi memiliki tujuan untuk menguji apakah dalam model linier terdapat korelasi diantara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode t-1 (sebelumnya). Suatu model tidak dikatakan mengandung masalah autokorelasi apabila pengaruh faktor pengganggu yang terjadi dalam suatu periode waktu pengamatan tidak terpengaruh oleh periode lainnya (Purwanto, 2017:200).

Menurut Purwanto (2017:200), cara untuk mendeteksi adanya autokorelasi dengan percobaan *Durbin Watson (DW Test)*. Penelitian ini nilai yang diperoleh bisa dengan menggunakan program SPSS. Hipotesis yang akan diuji adalah:

$H_0$  : Tidak ada autokorelasi ( $r = 0$ )

$H_a$  : Ada autokorelasi ( $r \neq 0$ )

Pengambilan ada tidaknya korelasi adalah sebagai berikut:

**Tabel 3.3 Pengambilan Keputusan Uji Korelasi**

<b>Hipotesis Nol</b>	<b>Jika</b>
Autokorelasi negatif	$0 < dw < dl$
Autokorelasi positif	$4 - dl < dw < 4$
Autokorelasi ragu-ragu berada diantara batas bawah dan batas atas	$dl < dw < du$ dan $4 - du \leq dw \leq 4 - dl$
Bebas autokorelasi	$du < dw < 4 - du$

Sumber: Purwanto (2017:200)

#### d. Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas memiliki tujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual suatu pengamatan ke pengamatan lain atau model tidak konstan. Model yang baik tidak terjadi *heterokedastisitas* atau yang disebut dengan istilah *homokodesitas* (Purwanto, 2017:199). Pengujian ini dilakukan dengan menggunakan grafik *scatterplot*. Cara untuk mendeteksi ada atau tidaknya heterokedastisitas dapat dilakukan melalui nilai prediksi antara variabel terikat (dependen variabel) yaitu ZPRED dengan residualnya SRESID. Grafik yang apabila menunjukkan titik-titik membentuk pola yang teratur, maka hal tersebut mengindikasikan bahwa telah terjadi heterokedastisitas, sebaliknya apabila titik-titik tidak membentuk pola, maka tidak terjadi heterokedastisitas (Sarjono dan Julianata, 2011:70).

#### 4. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda merupakan regresi linier dimana jumlah variabel bebas atau variabel x yang digunakan untuk memprediksi variabel terikat atau variabel y lebih dari satu (Purwanto, 2017:188). Analisis regresi linier berganda dapat dihitung sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_aX_a + e$$

Sumber: Purwanto (2017:188)

Keterangan:

Y : Variabel terikat (nilai perusahaan)

a : *Intercept* (konstanta) yaitu nilai perkiraan y jika x = 0

b<sub>1</sub> : Koefisien regresi untuk X<sub>1</sub>

b<sub>2</sub> : Koefisien regresi untuk X<sub>2</sub>

b<sub>a</sub> : Koefisien regresi untuk X<sub>a</sub>

X<sub>1</sub> : Variabel bebas pertama (diversifikasi)

X<sub>2</sub> : Variabel bebas kedua (*leverage*)

X<sub>3</sub> : Variabel bebas ketiga (profitabilitas)

X<sub>a</sub> : Variabel bebas ke n

e : Nilai residu (nilai-nilai dari variabel lain yang tidak dimasukkan dalam persamaan).

### 5. Koefisien Determinasi (R<sup>2</sup>)

Koefisien determinasi adalah kemampuan mengukur besarnya persentase pengaruh semua variabel terikat mempengaruhi variabel d terikat nya (Purwanto, 2017:195). Uji ini memiliki tujuan untuk mengukur seberapa jauh model dalam menerangkan variasi variabel terikat. Semakin besar koefisien determinasi (mendekati 100%), maka semakin baik pula kemampuan variabel bebas menjelaskan informasi yang diperlukan untuk memprediksi variabel terikat (Purwanto, 2017:195).

Besarnya determinasi adalah kuadrat dari koefisien korelasi. Nilai koefisien determinasi mempunyai *range* dari 0 sampai 1 ( $0 \leq R^2 \leq 1$ ). Semakin besar nilai  $R^2$  (mendekati 1), maka semakin baik hasil regresi tersebut. Semakin nilai  $R^2$  (mendekati 0), maka variabel bebas secara keseluruhan tidak bisa menjelaskan variabel terikat (Sarjono dan Julianata, 2011:90).

## 6. Pengujian Hipotesis

### a. Uji Bersama-sama (Uji F)

Uji F ini dipergunakan untuk mengetahui apakah hasil dari analisis regresi signifikan atau tidak, dengan kata lain model yang diduga tepat atau sesuai atau tidak, jika hasilnya signifikan maka  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, sedangkan jika hasilnya tidak signifikan maka  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak (Purwanto, 2017:194). Menurut Sarjono dan Julianata (2011:112), langkah-langkah dalam menggunakan uji F adalah sebagai berikut:

#### 1) Menentukan Hipotesis

##### a) Hipotesis Nol ( $H_0$ )

Tidak terdapat pengaruh secara bersama-sama yang signifikan dari diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), dan profitabilitas ( $X_3$ ) terhadap nilai perusahaan ( $Y$ ).

##### b) Hipotesis Alternatif

Terdapat pengaruh secara bersama-sama yang signifikan dari diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), dan profitabilitas ( $X_3$ ) terhadap nilai perusahaan ( $Y$ ).

2) Membandingkan angka taraf signifikan hasil penelitian dengan taraf signifikansi sebesar 0,05.

a) Jika  $F_{hitung} > F_{tabel}$  atau  $\alpha < 0,005$  maka  $H_0$  ditolak atau signifikan

b) Jika  $F_{hitung} < F_{tabel}$  atau  $\alpha > 0,005$  maka  $H_0$  diterima tidak signifikan

#### b. Uji Parsial (Uji t)

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah masing-masing variabel bebas secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat. Dikatakan jika  $t_{hitung} > t_{tabel}$  maka hasilnya signifikan dan berarti  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, sedangkan jika  $t_{hitung} < t_{tabel}$  maka hasilnya tidak signifikan dan berarti  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak (Purwanto, 2017:193). Uji t dilakukan dengan membandingkan nilai  $t_{hitung}$  dengan  $t_{tabel}$  pada tingkat kepercayaan  $\alpha = 0,05$  (Sarjono dan Julianata, 2011:112). Uji t digunakan untuk menguji hipotesis:

1) Hipotesis Nol ( $H_1$ )

Tidak terdapat pengaruh secara parsial yang signifikan dari diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), dan profitabilitas ( $X_3$ ) terhadap nilai perusahaan ( $Y$ ).

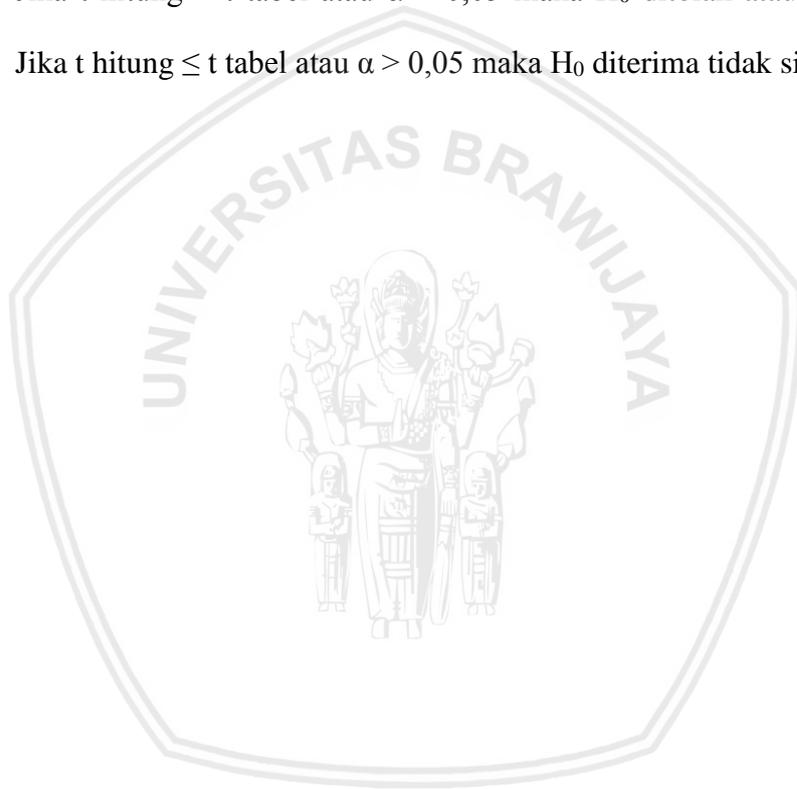
## 2) Hipotesis Alternatif

Terdapat pengaruh secara parsial yang signifikan dari diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), dan profitabilitas ( $X_3$ ) terhadap nilai perusahaan ( $Y$ ).

Kriteria penilaian dijelaskan sebagai berikut:

Jika  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel atau  $\alpha < 0,05$  maka  $H_0$  ditolak atau signifikan.

Jika  $t$  hitung  $\leq t$  tabel atau  $\alpha > 0,05$  maka  $H_0$  diterima tidak signifikan.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Tempat Penelitian

##### 1. Sejarah Bursa Efek Indonesia

Bursa Efek Indonesia atau pasar modal telah hadir sejak jaman kolonial Belanda dan tepatnya pada tahun 1912 di Batavia. Pasar modal ketika itu didirikan oleh pemerintah Hindia Belanda untuk kepentingan pemerintah kolonial atau VOC. Pasar modal yang awalnya dikenal dengan nama Bursa Batavia ini pernah ditutup selama periode perang dunia pertama pada sekitar tahun 1914 sampai dengan 1918 kemudian bursa efek dibuka lagi pada tahun 1925. Perkembangan bursa efek di Batavia mendorong pemerintah Hindia Belanda untuk membuka cabang di Semarang dan di Surabaya pada tahun 1952, namun bursa ini berhenti kembali karena perang dunia kedua. Tanggal 11 Juni 1952, setelah tujuh tahun Indonesia merdeka, Bursa saham dibuka kembali di Jakarta dengan memperdagangkan saham dan obligasi yang diterbitkan oleh perusahaan-perusahaan Belanda sebelum terjadinya perang dunia. Bursa efek terhenti kembali pada tahun 1958 dikarenakan terjadi inflasi.

Bursa efek kembali beroperasi lagi pada tanggal 10 Agustus 1977 pada masa orde baru dan diresmikan oleh Presiden Soeharto yang dijalankan dibawah BAPEPAM (Badan Pelaksana Pasar Modal). Tahun

1989 tepatnya tanggal 16 Juni, Bursa Efek Surabaya (BES) mulai beroperasi dan dikelola oleh Perseroan Terbatas milik swasta yaitu PT Bursa Efek Surabaya, maka semua sekuritas yang tercatat di BEJ secara otomatis diperdagangkan di BES. Tanggal 22 Mei 1995, Bursa Efek Jakarta meluncurkan *Jakarta Automated trading System (JATS)*, sebuah system perdagangan manual, selain itu pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No.8 Tahun 1995 tentang pasar Modal pada tanggal 10 November 1995, dimana Undang-Undang ini diberlakukan mulai Januari 1996.

Pasar modal mulai menerapkan sistem-sistem perdagangan, seperti *scripless trading* dan *remote trading*. *Scripless trading* adalah system perdagangan saham tanpa warkat (bukti fisik kepemilikan saham), sedangkan *remote trading* adalah system perdagangan jarak jauh dimana diwakili oleh perantara perdagangan efek dari kantor mereka masing-masing, sehingga tidak lagi dilantai bursa. Tahun 2007 pasar modal melakukan penggabungan Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES), sehingga berubah nama menjadi Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan Bursa Efek Indonesia secara mendetail akan dijabarkan pada table berikut ini:

**Tabel 4.1 Perkembangan Bursa Efek Indonesia**

No	Tanggal	Keterangan
1	Desember 1912	Bursa Efek pertama di Indonesia dibentuk di Batavia oleh pemerintah Hindia Belanda
2	1914-1918	Bursa Efek di Batavia ditutup selama Perang Dunia I
3	1925-1942	Bursa Efek di Jakarta dibuka kembali Bersama dengan Bursa Efek di Semarang dan Surabaya

No	Tanggal	Keterangan
4	Awal tahun 1939	Akibat adanya isu politik (Perang Dunia II) Bursa Efek di Semarang dan Surabaya ditutup
5	1942-1952	Bursa Efek di Jakarta ditutup kembali selama Perang Dunia II
6	1956	Program nasionalisasi perusahaan Belanda. Bursa Efek semakin tidak aktif
7	1956-1977	Perdagangan di Bursa Efek vakum
8	10 Agustus 1977	Bursa Efek diresmikan kembali oleh Presiden Soeharto. BEJ dijalankan dibawah BAPEPAM (Badan Pelaksana Pasar Modal). Pengaktifan kembali pasar modal ini juga ditandai dengan <i>go public</i> PT Semen Cibinong sebagai emiten pertama
9	1977-1987	Perdagangan di Bursa Efek sangar lesu. Jumlah emiten hingga 1987 baru mencapai 24. Masyarakat lebih memilih instrument perbankan dibandingkan instrument Pasar Modal
10	1987	Ditandai dengan hadirnya Paket Desember 1987 (PAKDES 87) yang memberikan kemudahan bagi perusahaan untuk melakukan Penawaran Umum dan investor asing menanamkan modal di Indonesia
11	1988-1990	Paket deregulasi dibidang Perbankan dan Pasar Modal diluncurkan. Pintu BEJ terbuka untuk asing. Aktivitas bursa terlihat meningkat
12	2 Juni 1988	Bursa Paralel Indonesia (BPI) mulai beroperasi dan dikelola oleh Persatuan Perdagangan Uang dan Efek (PPUE), sedangkan organisasinya terdiri daro broker dan dealer.
13	Desember 1988	Pemerintah mengeluarkan Paket Desember 88 (PAKDES 88) yang memberikan kemudahan perusahaan untuk <i>go public</i> dan beberapa kebijakan lain yang positif bagi pertumbuhan pasar modal
14	16 Juni 1989	Bursa Efek Surabaya (BES) mulai beroperasi dan dikelola oleh Perseroan Terbatas milik swasta yaitu PT Bursa Efek Surabaya
15	13 Juli 1992	Swastanisasi BEJ. BAPEPAM berubah menjadi Badan Pengawas Pasar Modal. Tnggal ini diperingati sbagai HUT BEJ
16	22 Mei 1995	Sistem Otomasi perdagangan di BEJ

No	Tanggal	Keterangan
		dilaksanakan dengan sistem computer JATS ( <i>Jakarta Automated Trading Systems</i> )
17	10 November 1995	Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal. Undang-Undang ini diberlakukan mulai Januari 1996
18	1995	Bursa Paralel Indoensia merger dengan Bursa Efek Surabaya
19	2000	Sistem Perdagangan Tanpa Warkat ( <i>scripless trading</i> ) mulai diaplikasikan di Pasar Modal Indonesia
20	2002	BEJ mulai mengaplikasikan system perdagangan jarak jauh ( <i>remote trading</i> )
21	2007	Penggabungan Bursa Efek Surabaya (BES) ke Bursa Efek Jakarta (BEJ) berubah menjadi Bursa Efek Indonesia (BEI)
22	02 Maret 2009	Peluncuran Perdana Sistem Perdagangan PT Bursa Efek Indonesia: JATS-NextG

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (2019)

## 2. Visi dan Misi Bursa Efek Indonesia

### a. Visi Bursa Efek Indonesia

Menjadi bursa yang kompetitif dengan kredibilitas tingkat dunia.

### b. Misi Bursa Efek Indonesia

Menciptakan daya saing untuk menarik investor dan emiten, melalui pemberdayaan anggota bursa dan partisipan, penciptaan nilai tambah, efisiensi biaya serta penerapan *good governance*.

## B. Gambaran Umum Perusahaan yang Menjadi Sampel Penelitian

### 1. PT Agung Podomoro Land Tbk. (APLN)

PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) adalah pemilik, pengembang, dan pengelola real estat terdiversifikasi, yang meliputi

usaha dalam bidang real estat, termasuk pembebasan tanah, pengembang, dan penjualan tanah, baik tanah untuk perumahan, maupun tanah untuk industri, serta penjualan tanah berikut bangunannya. Kegiatan usaha yang dijalankan APLN meliputi pembebasan tanah, pengembang real estat, persewaan dan penjualan tanah berikut bangunannya atas apartemen, pusat perbelanjaan dan perkantoran dengan proyek *Mediterrania Garden Residence 2, Central Park, Royal Mediterania Garden, Garden Shopping Arcade, Gading Nias Emerald, Gading Nias Residence, Grand Emerald, Gading Nias Shopping Arcade, Madison Park* dan *Garden Shopping Arcade 2* serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) didirikan pada tanggal 30 Juli 2004 dengan nama PT Tiara Metropolitan Jaya. Tahun 2010 para pemegang saham menyelesaikan restrukturisasi perusahaan, dan perusahaan induk dialihkan ke kendali APLN. APLN merupakan entitas unggulan dari Agung Podomoro Group. Kantor pusat APLN beralamat di APL Tower, Jl. Letjen S. Parman Kav.28 Jakarta Barat.

Tanggal 1 November 2010, PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (RUPS) APLN (IPO) kepada masyarakat sebanyak 6.150.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100,- per saham serta harga penawaran Rp365,- per saham. Tanggal 11 November 2010, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih dalam saham PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN), antara lain: PT Indofica (pengendali) (64,76%), PT Prudential Life Assurance-Ref (6,73%), Saham Treasuri (5,54%) dan PT Simfoni Gema Lestari (5,07%).

## 2. PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)

Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) didirikan dengan nama PT Adhihutama Manunggal tanggal 3 November 1993 dan mulai melakukan kegiatan operasional dengan pembelian tanah dalam tahun 1999. Kantor pusat ASRI terletak di Wisma Argo Manunggal, Lt. 18, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta 12930 – Indonesia.

Sejak didirikannya perusahaan, lebih dari 19 tahun perusahaan telah menjadi pengembang property terintegrasi yang memfokuskan kegiatan usahanya dalam pembangunan dan pengelolaan perumahan, Kawasan komersial, kawasan industri, dan juga pengelolaan pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan perhotelan (pengembangan kawasan terpadu).

Tahun 1994 perusahaan mulai mengembangkan proyek pertama di sebuah Kawasan terpadu Alam Sutera yang terletak di Serpong, Tangerang. Pengembangan tahap pertama Alam Sutera sudah selesai dilakukan, dan saat ini perusahaan memfokuskan untuk pengembangan tahap kedua yang lebih menitik beratkan kepada pembangunan area komersial. Seiring dengan pengembangan Alam Sutera tahap kedua, pada tahun 2012 perusahaan juga memasarkan beberapa *cluster* baru di proyek

Survana Padi Golf Estate, Pasar Kemis, Tangerang dan melakukan akuisisi atas beberapa asset di lokasi strategis di Bali dan Gedung perkantoran di Jakarta.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Alam Sutera Realty Tbk (ASRI), yaitu: PT Tangerang Fajar Industrial Estate (pengendali) (25,21%) dan PT Manunggal Prime Development (pengendali) (18,68%). Adapun pengendali utama Alam Sutera Realty Tbk adalah keluarga Tuan The Ning King.

Ruang lingkup kegiatan Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) adalah dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan, kawasan komersial, kawasan industri, dan pengelolaan pusat perbelanjaan, pusat rekreasi serta perhotelan (pengembangan kawasan terpadu). Saat ini proyek real estat utama yang dimiliki oleh ASRI dan anak usahanya, adalah: berlokasi di Tangerang (proyek Kota Mandiri Alam Sutera di Serpong; Kota Mandiri Suvarna Sutera di Pasar Kemis dan Kota Ayodhya di pusat kota), Jakarta (proyek gedung perkantoran The Tower dan Wisma Argo Manunggal) dan Bali (Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana).

Tanggal 7 Desember 2007, Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham ASRI (IPO) kepada masyarakat sebanyak 3.142.000.000 saham dengan nilai nominal Rp100,- per saham dan harga penawaran sebesar Rp105,- per saham. Pada tanggal 18

Desember 2007, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

### 3. PT Sentul City Tbk (BKSL)

Sentul City adalah sebuah kawasan "kota pegunungan" seluas kira-kira 3000 hektar yang berada di Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, di sebelah timur Kota Bogor yang dikembangkan oleh PT Sentul City Tbk. Kawasan ini, dibangun sebagai tempat hunian sekaligus pariwisata, berada di ketinggian 215-500 meter di atas permukaan laut. Di Sentul City terdapat berbagai fasilitas publik seperti Bellanova Country Mall, Sekolah Pelita Harapan, KB/TK/SDS TARUNA BANGSA, Sentul Wonderland Outbound Kids, tempat olah raga, dan lain-lain.

PT Bukit Sentul (sekarang PT Sentul City Tbk) berdiri pada April 1993 dan mulai melakukan pemasaran kawasan Bukit Sentul tersebut pada September 1993. Kegiatan pembangunan perumahan dan infrastruktur dimulai pada Januari 1994. Pada tahun 1997, dibuka akses langsung ke kawasan ini melalui pintu gerbang tol Sentul Selatan.

Kawasan Sentul City ini sebelumnya adalah Kawasan bernama Bukit Sentul. Perubahan nama ini didahului dengan perubahan nama pengembangnya dari PT Bukit Sentul Tbk menjadi PT Sentul City Tbk yang disahkan oleh Surat Pengesahan Menteri Hukum pada tanggal 30 Juni 1997. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Sentul City Tbk, yaitu: PT Sakti Generasi Perdana (41,65%) dan PT Citra

Kharisma Komunika (21,46%), adapun pengendali utama PT Sentul City Tbk (BKSL) adalah Dutch Growth Investment Pte. Ltd, suatu perusahaan yang berkedudukan di Singapura.

PT Sentul City Tbk (BKSL) memperoleh pernyataan efektif dari BAPEPAM-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham BKSL (IPO) kepada masyarakat sebanyak 400.000.000 dengan nilai nominal Rp500,- per saham dengan harga penawaran Rp500,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 28 Juli 1997.

#### **4. PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)**

Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) atau BSD City adalah salah satu Kota terencana di Indonesia yang terletak di Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan. BSD City ini merupakan salah satu kota satelit dari Jakarta yang pada awalnya ditujukan untuk menjadi kota mandiri, di mana semua fasilitas disediakan di kota tersebut termasuk kawasan industry, perkantoran, perdagangan, Pendidikan, wisata, sekaligus perumahan. Pada tahun 2005 kota ini telah memiliki 100.000 penduduk.

Bumi Serpong Damai Tbk (BSD City) (BSDE) didirikan 16 Januari 1984 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989. Kantor pusat BSD City terletak di Sinar Mas Land Plaza, BSD Green Office Park, Tangerang. Proyek real estat BSDE berupa Perumahan Bumi Serpong Damai yang berlokasi di Kecamatan Serpong, Kecamatan

Legok, Kecamatan Cisauk dan Kecamatan Pagedangan, Propinsi Banten. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Bumi Serpong Damai Tbk, antara lain: PT Paraga Artamida (26,57%) dan PT Ekacentra Usahamaju (26,47%).

Tanggal 28 Mei 2008, BSDE memperoleh pernyataan efektif dari BAPEPAM-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham BSDE (IPO) kepada masyarakat sebanyak 1.093.562.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp550,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 06 Juni 2008.

#### **5. PT Ciputra Development Tbk (CTRA)**

PT Ciputra Development Tbk (CTRA) adalah salah satu perusahaan properti Indonesia terkemuka. Pengembangan properti perumahan skala besar dan komersial adalah keahlian bisnis dan inti perusahaan. Berkantor pusat di Jakarta, perusahaan telah memperluas operasinya dan saat ini mengembangkan dan mengoperasikan properti perumahan dan komersial dalam kota besar di seluruh Indonesia maupun proyek internasional yang terletak di Cina.

Ciputra Development Tbk (CTRA) didirikan 22 Oktober 1981 dengan nama PT Citra Habitat Indonesia dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984. Kantor pusat CTRA berlokasi di Ciputra World 1 DBS Bank Tower Lantai 39, Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 – Indonesia. Ruang lingkupnya adalah mendirikan dan

menjalankan usaha di bidang pembangunan dan pengembangan perumahan (real estat), rumah susun (apartemen), perkantoran, pertokoan, pusat niaga, tempat rekreasi dan kawasan wisata beserta fasilitas-fasilitasnya serta mendirikan dan menjalankan usaha-usaha di bidang yang berhubungan dengan perencanaan, pembuatan serta pemeliharaan sarana perumahan, termasuk tapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub keluarga, restoran dan tempat hiburan lain beserta fasilitas-fasilitasnya. CTRA mengembangkan dan mengoperasikan 33 properti perumahan, pusat perbelanjaan, hotel, apartemen, pergudangan kompleks dan lapangan golf di 20 kota besar di seluruh Indonesia.

Perseroan merupakan perusahaan property yang dikenal luas melalui konsep ikonik, unik, dan modern dalam seluruh arsitektur bangunan yang dikembangkannya. Berbeda dengan perusahaan properti lain, perusahaan ini senantiasa menjalankan bisnis dengan berpegang pada filosofi dan nilai-nilai utama yaitu *integrity, professionalism, dan entrepreneurship*. Adanya nilai-nilai tersebut, perseroan tidak saja menjalankan setiap proyek yang dikelola berdasarkan target tetapi senantiasa mengutamakan kualitas dan keindahan sehingga berhasil mendapatkan posisi istimewa sebagai perusahaan properti terdepan di hati masyarakat.

Perusahaan pertama kali terdaftar di pasar saham pada tahun 1994. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Ciputra Development Tbk, yaitu: PT Sang Pelopor (25,45%), Credit

Suisse AG Singapore Trust A/C Clients-2023904000 (7,91%) dan Fine-Capital Group Ltd. (5,26%). PT Sang Pelopor merupakan induk usaha terakhir dari Ciputra Development. Pada tanggal 18 Februari 1994, CTRA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham CTRA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 50.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp5.200,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 28 Maret 1994.

#### **6. PT Duta Anggada Realty Tbk (DART)**

PT Duta Anggada Realty Tbk (DART) didirikan pada tahun 1983. Perusahaan ini berkedudukan di Plaza Chase Lantai 21, Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920. Perusahaan memulai aktivitasnya kurang lebih 30 tahun lalu dengan membangun sebuah kompleks hunian di Jakarta Selatan. Properti ini ditujukan untuk segmen pasar para ekspatriat yang lebih memilih Jakarta Selatan sebagai lokasi hunian mereka. Kompleks hunian prestisius bagi para ekspatriat ini merupakan inovasi baru di kota Jakarta saat itu sehingga membawa keberhasilan bagi Perusahaan. Langkah awal ini kemudian diikuti dengan langkah-langkah selanjutnya dengan membangun beberapa gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan untuk memenuhi kebutuhan akan gedung perkantoran dan pusat perbelanjaan yang terus meningkat sehingga

pada awal dekade 1990-an, perusahaan memperoleh reputasi sebagai salah satu perusahaan properti yang terkemuka di Indonesia.

Perusahaan kemudian memperluas kegiatan usahanya dari semula hanya di bidang properti untuk investasi, yaitu properti untuk disewakan, hingga mencakup bidang properti untuk pengembangan, yaitu properti untuk dijual. Saat ini, portofolio Perusahaan mencakup berbagai properti prestisius, baik yang telah selesai dibangun maupun yang sedang dalam pembangunan, yakni di sektor perkantoran, pemukiman, pusat perbelanjaan dan perhotelan, selain itu perusahaan juga memiliki tanah dalam pengembangan yang berlokasi strategis. Lokasi strategis, bangunan yang prima serta desain arsitektur yang inovatif merupakan ciri-ciri dari properti milik Perusahaan. Ciri-ciri ini telah membuat perusahaan menjadi salah satu perusahaan properti terkemuka.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Duta Anggada Realty Tbk, antara lain: PT Duta Anggada (pengendali) (44,94%), BNYM SA/NV AS *Cust of Bank of Singapore Limited* (18,25%), Crystal Development Pte. Ltd. (17,56%) dan UOB Kay Hian Finance Limited (8,91%). Tahun 1990, DART memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham DART (IPO) Perusahaan kepada masyarakat sebanyak 10.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp7.500,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 08 Mei 1990.

## 7. PT Dharnala Intiland Tbk (DILD)

PT Intiland Development Tbk (DILD) awal didirikan tanggal 10 Juni 1983 dengan nama PT Wisma Dharmala Sakti. Perseroan melakukan perubahan nama seiring dengan rencana untuk bertransformasi menjadi perusahaan publik dengan melakukan penawaran umum saham perdana. Tahun 1991, nama Perseroan berubah dari PT Wisma Dharmala Sakti menjadi PT Dharmala Intiland. Di tahun 2007, Perseroan kembali melakukan perubahan nama dari PT Dharmala Intiland Tbk menjadi PT Intiland Development Tbk dan disahkan melalui Surat Keputusan Menteri tanggal 11 September 2007. Kantor pusat DILD beralamat di Intiland Tower, Lantai Penthouse, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 32, Jakarta 10220 – Indonesia.

Ruang lingkup kegiatan PT Intiland Development Tbk (DILD) terutama meliputi bidang usaha pembangunan dan persewaan perkantoran. Bisnis utama Intiland meliputi: pengembangan kawasan perumahan, bangunan tinggi berkonsep (*mixed-use & high rise*), perhotelan dengan brand "Whiz" dan kawasan industri. Proyek-proyek yang dikembangkan dan dijalankan oleh Intiland, antara lain: Kawasan hunian yang berlokasi di Tangerang, Jakarta, dan Surabaya. Kawasan superblok yang berlokasi di Jakarta dan Surabaya. Kawasan industri, yakni Ngoro Industrial Park, Mojokerto – Jawa Timur.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Intiland Development Tbk adalah Truss Investment Partners Pte. Ltd. (melalui

kustodian UBS AG *Singapore*) (pengendali) (22,24%) dan Strand Investment Ltd. (melalui kustodian Credit Suisse *Singapore*) (pengendali) (19,89%). Tanggal 21 Oktober 1989, DILD memperoleh pernyataan efektif dari Menteri Keuangan Republik Indonesia untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham DILD (IPO) di Bursa Paralel kepada masyarakat sebanyak 6.000.000. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Paralel pada tanggal 15 Januari 1990. Tanggal 02 Agustus 1991, DILD memperoleh pernyataan efektif dari BAPEPAM-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham DILD (IPO) kepada masyarakat sebanyak 12.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp6.500,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 04 September 1991.

#### **8. PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI)**

Duta Pertiwi Tbk (DUTI) didirikan tanggal 29 Desember 1972 dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1981. Kantor pusat DUTI beralamat di Gedung ITC Mangga Dua Lt. 8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta. PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI) adalah entitas anak PT Bumi Serpong Damai Tbk., yang bisnis utamanya bergerak di dalam pengembangan properti perusahaan memulai usaha real estatnya pada tahun 1987 dengan mengembangkan area komersial dengan beberapa rumah toko (ruko) di sekitar jalan pangeran Jayakarta, Jakarta. Kesuksesan proyek-proyek di Jakarta dan sekitarnya mendorong

perusahaan untuk ekspansi ke Jabodetabek dan kota-kota besar lainnya di Indonesia terutama Surabaya dan Balikpapan.

Portofolio propertinya diklasifikasikan menjadi empat tipe: superblok dan komersial, residential, perkantoran dan hotel. Salah satu dari proyek unggulannya dibangun tahun 1989 yaitu proyek komersial terintegrasi atau superblok di atas area 29 hektar di Mangga Dua. Konsep residential yang berbaur dengan komersial ini mencakup apartemen, kios dan ruko, kini dikenal sebagai ItC Mangga Dua. Bermodalkan konsep ini, perusahaan membangun proyek-proyek ItC di Jabodetabek dan Surabaya. Perusahaan juga membangun hotel di Jakarta, Semarang dan Balikpapan, perkantoran di CBD Jakarta dan perumahan di Jakarta dan sekitarnya, Surabaya dan Balikpapan.

Tanggal 26 September 1994, DUTI memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham DUTI (IPO) kepada masyarakat sebanyak 25.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp3.150,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 02 Nopember 1994 dengan kode DUTI. Sebanyak 1.850.000.000 lembar saham tercatat pada tanggal 31 Desember 2017.

#### **9. PT Megapolitan Development Tbk (EMDE)**

Megapolitan Developments Tbk (dahulu PT Megapolitan Developments Corporation) (EMDE) didirikan tanggal 10 September 1976 dan memulai aktivitas usaha komersialnya sejak tahun 1978.

EMDE berdomisili di Bellagio Residence, Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 No.3, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan 12950 – Indonesia. Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Megapolitan Developments Tbk, yaitu: PT Cosmopolitan Persada Developments (pengendali) (66,78%) dan Credit Suisse AG Singapore Trust A/C Clients – 2023904000 (6,90%).

Ruang lingkup kegiatan EMDE adalah bergerak dalam bidang pembangunan real estat terutama pembangunan pertokoan dan pemukiman. Kegiatan usaha EMDE saat ini lebih difokuskan pada pengembangan dan investasi bisnis properti. Proyek-proyek yang sedang dikembangkan EMDE, antara lain: superblok Centro Cinere yang berlokasi di Cinere, superblok Vivo Sentul terletak di antara Bogor-Sentul-Cibinong-Jakarta dan melalui anak usaha (PT Titan Property) mengembangkan apartemen The Habitat Karawaci yang berlokasi di Karawaci-Tangerang.

Tanggal 30 Desember 2010, EMDE memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham EMDE (IPO) kepada masyarakat sebanyak 850.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp250,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 12 Januari 2011.

## 10. PT Gading Development Tbk (GAMA)

PT Gading Development Tbk (“Perusahaan” atau Entitas Induk) didirikan berdasarkan Akta No. 45 tanggal 18 Desember 2003 dari P. Sutrisno A. Tampubolon, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C-10424 HT.01.01.TH.2004 tanggal 28 April 2004, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 79, Tambahan No. 9850 tanggal 1 Oktober 2004. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No. 158 tanggal 10 Juni 2016 dari Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., notaris di Jakarta, mengenai perubahan susunan Dewan Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan. Akta perubahan telah dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHUAH.01.03-0062058 tanggal 29 Juni 2016. PT Daya Makmur Abadi adalah entitas induk terakhir Perusahaan.

Ruang lingkup kegiatan perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang pembangunan, jasa, perdagangan, industri dan investasi. Pada saat ini, kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan meliputi jasa pengelolaan proyek pada entitas anak serta melakukan investasi pada entitas anak.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2009. Perusahaan berkedudukan di Jakarta Selatan dengan kantor pusat

beralamat di Gedung Office-8 Lantai 5, Unit E-F, SCBD Lot. 20, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Gading Development Tbk, antara lain: PT Gading Investment (35,99%) dan PT Multi Daya Industri (23,99%). PT Daya Makmur Abadi merupakan induk usaha terakhir GAMA. Pada tanggal 29 Juni 2012, GAMA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (RUPS) GAMA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 4.000.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp105,- per saham dan disertai 2.000.000.000 Waran seri I dan periode pelaksanaan mulai dari 11 Januari 2013 sampai dengan 16 Juli 2015 dengan harga pelaksanaan sebesar Rp105,- per saham. Saham dan Waran Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 11 Juli 2012.

#### **11. PT Perdana Gapuraprima Tbk (GPRA)**

Gapuraprima adalah perusahaan pengembang properti yang memiliki portofolio proyek pengembangan kawasan hunian dan komersial untuk segmen pasar menengah ke atas. Kegiatan usaha Perusahaan saat ini lebih difokuskan pada pengembangan dan investasi bisnis properti. Kantor pusat GPRA terletak di The Bellezza, Permata Hijau, Jl. Arteri Permata Hijau No. 34, Jakarta 12210.

Grup Gapuraprima merupakan salah satu pengembang properti utama nasional. Perusahaan telah mengalami transformasi menjadi sebuah perusahaan dengan proyek properti yang lebih beragam, tidak hanya hunian *landed house*, namun juga mengembangkan proyek-proyek *mixed use* dan gedung-gedung bertingkat di dalam dan luar Jakarta.

Grup telah menyelesaikan lebih dari 30 proyek properti dalam dua dekade terakhir. Portofolio properti meliputi perumahan, apartemen, perkantoran, mal, rekreasi dan perhotelan (*serviced apartment*). Semua ini berhasil didistribusikan dengan baik ke tangan konsumen dengan tingkat kepuasan yang tinggi.

Perusahaan telah berhasil melalui dua kali krisis, yaitu pada tahun 1998 dan 2009. Pada awal tahun 2000-an, ketika pengembang properti lainnya masih terpuruk akibat krisis ekonomi 1998, Gapuraprima terus mengembangkan berbagai produk properti untuk kalangan kelas menengah atas dengan membangun apartemen, perkantoran dan mal di Mega Kuningan, Jakarta Selatan.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Perdana Gapuraprima Tbk, antara lain: PT Citraabadi Kotapersada (pengendali) (33,44%), UBS AG Singapore, Non-Treaty Omnibus Account – 2091144090 (23,48%) dan PT Trans Property Investment (15,31%). Pada tanggal 02 Oktober 2007, GPRA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham GPRA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 962.000.000 dengan nilai

nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp310,- per saham dan disertai dengan penerbitan 192.400.000 Waran Seri I. Saham Waram Seri I tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Oktober 2007.

## 12. PT Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA)

Greenwood Sejahtera Tbk (GWSA) didirikan tanggal 16 April 1990 dan memulai aktivitas usaha komersialnya sejak tahun 2010. Kantor pusat Greenwood berlokasi di Gedung TCC *Batavia-Tower One* Lantai 45, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220 – Indonesia. GWSA tergabung dalam kelompok usaha Kencana Graha Global (KG Global). Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Greenwood Sejahtera Tbk, antara lain: PT Prima Permata Sejahtera dan PT Kencana Graha Nusamandiri, dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 56,25% dan 23,24%.

Ruang lingkup kegiatan GWSA adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan. Kegiatan usaha utama GWSA dan anak usaha adalah pengembangan real estat dengan proyek *The City Center – Batavia, Capital Square*, Proyek JORR (kawasan perkantoran dan apartemen, lokasi berdekatan dengan jalan toll lingkaran luar Jakarta) dan Proyek SBY2 (apartemen, lokasi dekat kawasan industri Surabaya dan pelabuhan Tanjung Perak).

Tanggal 14 Desember 2011, perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham GWSA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 1.600.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham saham dengan harga penawaran Rp250,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 23 Desember 2011.

### **13. PT Jaya Real Property Tbk (JRPT)**

Perusahaan didirikan pada tahun 1979 dengan nama PT. Bintaro Raya berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada Tanggal 25 Mei 1979. Nama perusahaan kemudian diubah menjadi PT. Jaya Real Property berdasarkan Akta No. 133 pada Tanggal 14 Mei 1992. Kantor pusat Jaya Property terletak di CBD Emerald Blok CE/A No. 1, Boulevard Bintaro Jaya Tangerang – 15227, Banten dan proyek berlokasi di Jakarta dan Tangerang.

Ruang lingkup kegiatan JRPT pengembangan kota (*urban development*) yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa-jasa pendukung, serta melakukan investasi, baik langsung dan tidak langsung melalui anak usaha maupun patungan dengan pihak-pihak lain. Kegiatan utama Perusahaan adalah pembangunan perumahan di daerah Jakarta Selatan dan Tangerang dan pengelolaan usaha properti. Kegiatan usaha tersebut meliputi pembebasan tanah, pengembang properti, persewaan pusat perbelanjaan dengan proyek Bintaro Jaya, Graha Raya,

Serpong Jaya, Grand Batavia, Bintaro Trade Center, Plaza Bintaro Jaya, Plaza Slipi Jaya, Pasar Senen III, Pasar Senen IV, Pasar Senen V, Pusat Grosir Senen Jaya, Jembatan Multiguna Senen Jaya, Bintaro Jaya Xchange, BX Rink, Pasar Modern, dan Pengelola Kawasan Bintaro serta melakukan investasi pada entitas anak dan asosiasi.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Jaya Real Property Tbk, antara lain: PT Pembangunan Jaya (63,59%), UBS AG – Singapore (8,02%) dan DBS Bank Ltd. SG-PB Clients (5,98%). Pada tanggal 02 Juni 1994, JRPT memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham JRPT (IPO) kepada masyarakat sebanyak 35.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp5.200,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 29 Juni 1994.

#### **14. PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA)**

PT Jababeka Tbk didirikan pada tahun 1989 dan menjadi pengembang kawasan industri pertama yang go public di Indonesia pada tahun 1994. Saat ini, Perseroan telah berkembang menjadi perusahaan terpadu yang menawarkan berbagai produk yang termasuk dalam tiga pilar bisnis Perseroan, yaitu Land Development, Infrastruktur, serta *Leisure & Hospitality*. Kantor pusat Jababeka berdomisili di Menara Batavia, Lantai 25, Jln. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta 10220 – Indonesia.

Ruang lingkup kegiatan KIJA meliputi usaha di bidang kawasan industri berikut seluruh sarana penunjangnya, antara lain pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, pembangunan dan instalasi pengelolaan air bersih, limbah, telepon dan listrik serta sarana-sarana lain yang diperlukan dalam menunjang pengelolaan kawasan industri, juga termasuk diantaranya penyediaan fasilitas-fasilitas olahraga dan rekreasi di lingkungan kawasan industri, ekspor dan impor barang-barang yang diperlukan bagi usaha-usaha yang berkaitan dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Kawasan Industri Jababeka Tbk, yaitu: Charm Grow International Ltd (12,28%), *Credit Suisse AG Singapore Trust A/C-2023904000* (6,59%) dan *Islamic Development Bank* (6,41%). Penawaran Umum Perdana Saham KIJA (IPO) kepada masyarakat sebanyak 47.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp4.950,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Januari 1995.

#### **15. PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK)**

Lippo Cikarang merupakan proyek kota mandiri yang dibangun oleh PT Lippo Karawaci Tbk di bagian timur Jakarta tepatnya di Cikarang, Kabupaten Bekasi, dengan mengandalkan tujuh kawasan industri di sekelilingnya dan berbagai macam fasilitas perkotaan seperti perkantoran, hotel, hiburan, rekreasi, perbelanjaan dan olahraga maka

kawasan ini layak disebut sebagai kota mandiri. Di dalam kawasan ini terdapat hotel berbintang lima Hotel Sahid Jaya International, Siloam Gleneagles Hospital, dan perkantoran Menara Pasifik. Kantor pusat LPCK berdomisili di Easton Commercial Center, Jalan Gunung Panderman Kav. 05, Lippo Cikarang, Bekasi 17550 – Indonesia.

PT Lippo Cikarang Tbk (“Perseroan”) didirikan dengan nama PT Desa Dekalb, berdasarkan Akta Pendirian No. 43 tanggal 20 Juli 1987 yang dibuat di hadapan Hendra Karyadi SH, Notaris di Jakarta. Pada 1988, dilakukan perubahan nama menjadi PT Gunung Cermai Inti berdasarkan Akta No. 63 tanggal 22 April 1988. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan (SK) No. C2.4701.HT.01.01- Th’88 tanggal 30 Mei 1988 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 23 November 1990 Tambahan Berita Negara No. 4719. Tahun 1992, Perseroan melakukan perubahan nama menjadi PT Lippo City Development berdasarkan Akta No. 157 tanggal 20 Maret 1992 yang dibuat di hadapan Rachmat Santoso, S.H., Notaris di Jakarta, dimana telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam SK No. C2-3553.HT.01.04.TH.92 tanggal 12 Maret 1992 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 75 tanggal 18 September 1992 Tambahan Berita Negara No. 4557. Pada 1995, Perseroan kembali melakukan perubahan nama menjadi PT Lippo Cikarang berdasarkan Akta No. 2 tanggal 1 September 1995 yang dibuat

di hadapan Ny. Liliana Arif Gondoutomo S.H., Notaris di Jakarta, dimana telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam SK No. C2.13.880 HT.01.04.Th.95 tanggal 31 Oktober 1995 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 19 tanggal 05 Maret 1996 Tambahan Berita Negara No. 2321 dan menjadi PT Lippo Cikarang Tbk berdasarkan Akta No. 95 tanggal 21 April 1997 yang dibuat di hadapan Ny. Poerbaningsih SH, Notaris di Jakarta, dimana telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam SK No. C2-3190 HT.01.04. Th.97 tanggal 29 April 1997 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 8 Juli 1997 Tambahan Berita Negara No. 2691.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Lippo Cikarang Tbk, antara lain: PT Kemuning Satiatama (pengendali), dengan persentase kepemilikan sebesar 42,20%, dimana 100% saham PT Kemuning Satiatama dimiliki secara tidak langsung oleh Lippo Karawaci Tbk (LPKR). Tanggal 27 Juni 1997, LPCK memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham LPCK (IPO) kepada masyarakat sebanyak 108.588.000 dengan nilai nominal Rp500,- per saham dengan harga penawaran Rp925,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 24 Juli 1997.

## 16. PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR)

PT Lippo Karawaci Tbk atau LPKR (pertama kali didirikan sebagai PT Tunggal Reksakencana) didirikan pada Oktober 1990 sebagai anak perusahaan Lippo Group. Bulan Januari 1993, Lippo Karawaci meresmikan pembangunan kota mandiri pertamanya Lippo Village di Karawaci, Tangerang, yang terletak 30 km sebelah barat Jakarta. Tahun yang sama, perseroan mulai mengembangkan Lippo Cikarang, sebuah kota mandiri dengan kawasan industri ringan yang terletak 40 km sebelah timur Jakarta. Lippo Karawaci mengembangkan kota mandiri Tanjung Bunga di Makassar, Sulawesi Selatan pada tahun 1997, melalui penggabungan delapan perusahaan properti terkait pada tahun 2004, Lippo Karawaci mengembangkan portofolio usahanya mencakup Urban Development, Large Scale Integrated Development, Retail Malls, Hospitals, Hotels & Leisure serta Fee-based Income. Kantor pusat LPKR terletak di Jl. Boulevard Palem Raya No. 7, Menara Matahari Lantai 22-23, Lippo Karawaci Central, Tangerang 15811, Banten – Indonesia.

Ruang lingkup kegiatan LPKR adalah dalam bidang real estat, pengembangan perkotaan (urban development), pembebasan atau pembelian, pengolahan, pematangan, pengurangan dan penggalan tanah; membangun sarana dan prasarana/infrastruktur; merencanakan, membangun, menyewakan, menjual, dan mengusahakan gedung-gedung, perumahan, perkantoran, perindustrian, perhotelan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, pusat sarana olah raga dan sarana penunjang, termasuk

tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub-klub, restoran, tempat-tempat hiburan lain, laboratorium medik, apotik beserta fasilitasnya baik secara langsung maupun melalui penyertaan (investasi) ataupun pelepasan (divestasi) modal; menyediakan pengelolaan kawasan siap bangun, membangun jaringan prasarana lingkungan dan pengelolaannya, membangun dan mengelola fasilitas umum, serta jasa akomodasi.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Lippo Karawaci Tbk, antara lain: Pacific Asia Holding Ltd (pengendali) (17,88%) dan PT Metropolis Propertindo Utama (5,25%). Kegiatan utama LPKR adalah bergerak dalam bidang Residential & Urban Development, Large Scale Integrated Development, Retail Malls, Healthcare, Hospitality and Infrastructure, dan Property and Portfolio Management. Tanggal 03 Juni 1996, LPKR memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham LPKR (IPO) kepada masyarakat sebanyak 30.800.000 dengan nilai nominal Rp500,- per saham dengan harga penawaran Rp3.250,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 28 Juni 1996.

#### **17. PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI)**

Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) didirikan 29 Maret 1972 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1975 dengan mengembangkan areal Pondok Indah di Jakarta Selatan. Perusahaan mengembangkan areal Pondok Indah yang semula berupa kebun karet

menjadi pemukiman menengah ke atas yang dikenal dengan nama perumahan Pondok Indah. Kantor pusat MKPI berlokasi di Jalan Metro Duta Niaga Blok B5 Pondok Indah, Jakarta Selatan.

Ruang lingkup kegiatan MKPI terutama meliputi bidang real estat, pembangunan, penyewaan dan pengelolaan pusat perbelanjaan, apartemen, perkantoran, perumahan serta jasa pemeliharaan, pembersihan dan pengelolaan. Kegiatan utama MKPI adalah penyewaan ruang pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen dan penjualan tanah dan bangunan. MKPI dan Anak Usaha memiliki dan mengelola pusat perbelanjaan (Mal) Pondok Indah I, II dan Street Gallery, Pondok Indah Office Tower I, II dan III, Pondok Indah Office Park dan Apartemen Golf Pondok Indah I, II dan III serta proyek Real Estat perumahan Pondok Indah, Taman Shangril La di Batam dan Pondok Indah Hotel.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Metropolitan Kentjana Tbk, antara lain: PT Karuna Paramita propertindo (47,44%), PT Penta Cosmoploitan (7,49%), PT Buditama Nirwana (7,15%), PT Dwitunggal Permata (7,09%) dan PT Apratima Sejahtera (7,09%). Semua pemegang saham ini merupakan pemegang saham pengendali. Tanggal 29 Juni 2009, MKPI memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham MKPI (IPO) kepada masyarakat sebanyak 95.000.000 dengan nilai nominal Rp100,- per saham dengan harga penawaran Rp2.100,- per

saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 10 Juli 2009.

#### **18. PT Plaza Indonesia Realty Tbk (PLIN)**

Perseroan pada awalnya didirikan dengan nama PT Bimantara Eka Santosa berdasarkan Akta No. 40 tanggal 5 November 1983 dibuat di hadapan Winanto Wiryomartani, S.H., Notaris di Jakarta, oleh para pendirinya yaitu PT Bimantara Siti Wisesa, Eka Tjipta Widjaja dan Ferry Teguh Santosa. PT Bimantara Eka Santosa kemudian berubah nama menjadi PT Plaza Indonesia Realty berdasarkan Akta No. 129 tanggal 20 Desember 1990, dibuat di hadapan Winanto Wiryomartani, S.H., Notaris di Jakarta. Kantor pusat PLIN The Plaza Office Tower Lt. 10, Jl. MH. Thamrin Kav. 28-30, Jakarta Pusat.

Tanggal 2 Mei 1992, Perseroan memperoleh Pernyataan Pendaftaran Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK d/h Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK), yang selanjutnya secara resmi dicatat di Bursa Efek Indonesia melalui kode saham PLIN pada 15 Juni 1992. Saham perdana yang ditawarkan sebanyak 35.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dan harga penawaran Rp 4.950 per saham.

RUPS tanggal 14 November 2006, Perseroan meningkatkan modal dasar menjadi Rp 1 triliun dan modal disetor Rp 710 miliar dengan nilai nominal saham menjadi Rp 200 per saham dan jumlah saham beredar sebanyak 3.550.000.000 lembar saham.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Plaza Indonesia Realty Tbk, antara lain: Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) (35,71%), Indonesian Paradise Property Tbk (INPP) (25,92%) dan MNC Land Tbk (KPIG) (19,90%).

Ruang lingkup kegiatan PLIN terutama meliputi bidang perhotelan, pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen. PLIN adalah pemilik hotel Grand Hyatt Jakarta (Hotel), Plaza Indonesia Shopping Center, The Plaza Office Tower (gedung perkantoran), Keraton at The Plaza a Luxury Collection Hotel dan Keraton Residence (apartemen), selain itu PLIN juga mengembangkan usaha properti melalui anak usaha, yakni PT Plaza Indonesia Jababeka, PT Plaza Nusantara Realti, PT Plaza Indonesia Urban (sebelumnya bernama PT Citra Asri Property) dan PT Sarana Mitra Investama (SMI), dimana SMI secara tidak langsung memiliki PT Plaza Lifestyle Prima, perusahaan pemilik dan pengelola fX Sudirman (pusat gaya hidup).

#### **19. PT Pakuwon Jati Tbk (PWON)**

PT Pakuwon Jati Tbk (Perseroan) berhasil menjadi salah pemain utama dalam industri properti di tanah air dengan menghadirkan portfolio perusahaan di berbagai sektor utama properti seperti retail, perumahan, komersial dan perhotelan. Berbagai mahakarya berkelas internasional telah dihadirkan untuk memberikan kontribusi nyata bagi keluarga Indonesia. Pakuwon Jati kini juga dikenal sebagai perintis konsep superblok di Indonesia yang mengusung konsep terintegrasi berskala

besar antara *retail shopping* mall, perkantoran, kondominium, dan hotel. *Track record* yang sukses dan reputasi yang baik di industri properti memberikan rasa aman terhadap tenants dan pembeli, dengan fondasi dasar bisnis yang kuat untuk melakukan ekspansi bisnis.

PT Pakuwon Jati Tbk (Perseroan) didirikan pada 20 September 1982 berdasarkan akta No. 281 yang dibuat di Jakarta dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada bulan Mei 1986. Kantor Jakarta Pakuwon terletak di Gandaria 8 Office Tower, Lantai 32, Jl. Sultan Iskandar Muda 8, Jakarta Selatan 12240 – Indonesia dan kantor Surabaya berlokasi di Eastcoast Center Lt. 5, Pakuwon Town Square – Pakuwon City, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17, Surabaya 60112 – Indonesia.

Ruang lingkup kegiatan PWON bergerak dalam bidang pengusahaan pusat perbelanjaan (Tunjungan Plaza, Supermall Pakuwon Indah, Royal Plaza, Blok M Plaza), pusat perkantoran (Menara Mandiri, Gandaria 8 Office dan Eighty8), hotel dan apartemen (Sheraton Surabaya Hotel & Towers, Somerset dan Ascott Waterplace), serta *real estate* (Pakuwon City yang dahulu Perumahan Laguna Indah, Gandaria City dan kota Kasablanka).

Pemegangan saham yang memiliki 5% atau lebih saham Pakuwon Jati Tbk, yaitu: Burgami Investment Limited (20,90%), PT Pakuwon Arthaniaga (pengendali) (16,75%), Concord Media Investment Ltd (7,39%) dan Raylight Investment Limited (7,15%). Tanggal 22 Agustus 1989, PWON memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk

melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (IPO) PWON kepada masyarakat sebanyak 3.000.000 dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dengan harga penawaran Rp7.200,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 09 Oktober 1989.

## **20. PT Danayasa Arthatama Tbk (SCBD)**

PT Danayasa Arthatama Tbk. (SCBD) didirikan sejak 1 April 1987, Perusahaan secara konsisten bergerak sesuai dengan komitmen pendiriannya, sehingga menjadi pengembang dan pengelola properti yang terkemuka dan bertaraf internasional di Indonesia. Perusahaan menjalankan usahanya di bidang jasa dan investasi real estat, melakukan kegiatan pengembangan dan pengusahaan properti termasuk fasilitas-fasilitasnya, menyediakan sarana dan prasarana, melaksanakan pengembangan serta pengusahaan kawasan niaga terpadu dan pemberian jasa pada umumnya, kecuali jasa dalam bidang hukum dan pajak.

Tanggal 19 April 2002 dalam upaya pengembangannya, perusahaan melakukan penawaran umum saham perdana kepada publik sebanyak 100.000.000 lembar saham di Bursa Efek Surabaya (yang saat ini telah tergabung menjadi Bursa Efek Indonesia) dengan kode perdagangan SCBD. Aktivitas usaha Perusahaan dilaksanakan dengan sinergis dan dikembangkan dengan diversifikasi usaha yang saat ini difokuskan pada segmen usaha properti (real estat dan hotel) dan jasa telekomunikasi, melalui dua segmen usaha ini, Perusahaan telah berhasil

mentransformasikan lingkungan kumuh seluas  $\pm$  45 hektar di Jakarta menjadi kawasan niaga terpadu yang dikenal dengan Sudirman Central Business District (SCBD).

Lokasi yang prestisius di Segitiga Emas Jakarta, yaitu di Jalan Jenderal Sudirman, Jalan Gatot Subroto dan Jembatan Semanggi, kini SCBD telah berkembang pesat dengan gedung-gedung perkantoran, hunian eksklusif, pusat perbelanjaan dan hotel, yang didukung dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang premium. Ke depan, strategi Perusahaan dalam menjalankan aktivitas usahanya adalah untuk tetap merepresentasikan visinya dalam bentuk desain yang mutakhir, standardisasi yang tinggi terhadap kualitas dan kesehatan dan keselamatan kerja (K3) dengan didukung penggunaan teknologi terbaru. Selain itu, akan pula dilakukan perluasan cakupan pengembangan usaha ke luar SCBD.

## **21. PT Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM)**

Suryamas Dutamakmur Tbk (SMDM) didirikan 21 September 1989 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1993. Kantor pusat SMDM berlokasi di Sudirman Plaza Business Complex, Plaza Marein Lt. 16, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 76-78, Jakarta 12910 – Indonesia.

Ruang lingkup kegiatan SMDM meliputi bidang perdagangan umum, *real estate* dan bangunan pada umumnya, antara lain sebagai *developer*, pemborong, perencana, penyelenggara pelaksana pembuatan

gedung, rumah, jalan, jembatan, landasan dan instalatir. SMDM berusaha di bidang *real estate* berupa penjualan tanah serta tanah dan rumah tinggal, pengoperasian lapangan golf, *country club*, vila dan fasilitas *resort* lainnya di daerah Rancamaya, Bogor, Jawa Barat.

Tanggal 18 September 1995, SMDM memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham (IPO) SMDM kepada masyarakat sebanyak 80.000.000 dengan nilai nominal Rp500,- per saham dengan harga penawaran Rp850,- per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 12 Oktober 1995.

## **22. PT Summarecon Agung Tbk (SMRA)**

Summarecon Agung Tbk (SMRA) adalah sebuah perusahaan pengembang yang menjadi pioner dalam mengembangkan wilayah Kelapa Gading, Jakarta. Summarecon Agung didirikan tanggal 26 November 1975 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1976. Kantor pusat SMRA berkedudukan di Plaza Summarecon, Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. No. 42, Jakarta 13210 – Indonesia. SMRA dimulai dengan membangun 10 hektar lahan di kawasan rawa-rawa di daerah Kelapa Gading, para pendiri Perusahaan berhasil mengubah kawasan tersebut menjadi salah satu daerah hunian dan bisnis paling bergengsi di Jakarta.

Ruang lingkup kegiatan SMRA bergerak dalam bidang pengembangan *real estat*, penyewaan properti dan pengelolaan fasilitas

rekreasi dan restoran. Saat ini, Summarecon mengembangkan 3 proyek pembangunan kota terpadu yaitu kawasan Summarecon Kelapa Gading, Summarecon Serpong, Summarecon Bekasi, Summarecon Bandung dan Summarecon Karawang.

Pemegang saham yang memiliki 5% atau lebih saham Summarecon Agung Tbk, yaitu: PT Semarop Agung (pengendali) (25,43%), PT Sinarmegah Jayasentosa (6,60%) dan Mel BK NA S/A Stichting Dep Apg Str Real Est (5,61%). Tanggal 1 Maret 1990, SMRA memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam-LK untuk melakukan Penawaran Umum Perdana SMRA kepada masyarakat sebanyak 6.667.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham dan harga penawaran Rp6.800 per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tanggal 07 Mei 1990.

## C. Analisis Data

### 1. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif adalah Teknik analisis yang memberikan informasi hanya mengenai data yang diamati dan tidak bertujuan menguji hipotesis serta menarik kesimpulan (Purwanto, 2017:94). Penelitian ini menggunakan variabel bebas yaitu diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), profitabilitas ( $X_3$ ), sedangkan variabel terikatnya adalah nilai perusahaan ( $Y$ ). Berikut adalah analisis deskriptif serta deskripsi dari masing-masing

variable penelitian 22 perusahaan *property* dan *real estate* selama tahun 2013-2017:

#### a. Diversifikasi

Variabel diversifikasi dengan alat ukur *Indeks Herfindahl* (HERF) merupakan indeks yang digunakan untuk mengukur tingkat konsentrasi segmen bisnis pada suatu perusahaan yang melakukan diversifikasi. Perusahaan dengan nilai *Indeks herfindahl* mendekati angka nol mengindikasikan perusahaan memiliki tingkat konsentrasi yang rendah pada segmen bisnisnya. Perusahaan dengan nilai *Indeks herfindahl* mendekati angka satu (untuk perusahaan yang tidak melakukan diversifikasi), mengindikasikan perusahaan memiliki tingkat konsentrasi yang tinggi pada segmen bisnisnya.

**Tabel 4.2 Perkembangan Diversifikasi pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017**

No	Kode	Indeks Herfindahl					Rata-Rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	APLN	0.30	0.19	0.15	0.18	0.20	0.20
2	ASRI	0.88	0.84	0.76	0.75	0.82	0.81
3	BKSL	0.67	0.70	0.64	0.80	0.85	0.73
4	BSDE	0.85	0.75	0.82	0.81	0.87	0.82
5	CTRA	0.72	0.70	0.69	0.61	0.58	0.66
6	DART	0.36	0.51	0.38	0.38	0.49	0.42
7	DILD	0.29	0.34	0.33	0.35	0.23	0.31
8	DUTI	0.61	0.56	0.56	0.58	0.52	0.57
9	EMDE	0.67	0.69	0.61	0.61	0.68	0.65
10	GAMA	0.79	0.75	0.43	0.38	0.56	0.58
11	GPRA	0.52	0.54	0.53	0.50	0.51	0.52
12	GWSA	0.51	0.57	0.46	0.41	0.45	0.48
13	JRPT	0.74	0.68	0.75	0.75	0.71	0.72
14	KIJA	0.40	0.38	0.38	0.36	0.36	0.38
15	LPCK	0.79	0.68	0.80	0.71	0.69	0.74

No	Kode	Indeks Herfindahl					Rata-Rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
16	LPKR	0.26	0.34	0.32	0.32	0.34	0.32
17	MKPI	0.45	0.44	0.33	0.37	0.37	0.39
18	PLIN	0.34	0.35	0.35	0.32	0.33	0.34
19	PWON	0.46	0.46	0.47	0.45	0.44	0.46
20	SCBD	0.72	0.40	0.40	0.40	0.39	0.46
21	SMDM	0.70	0.69	0.65	0.58	0.55	0.63
22	SMRA	0.58	0.55	0.55	0.50	0.48	0.53
<b>Rata-Rata</b>		0.57	0.55	0.52	0.51	0.52	0.53
<b>Nilai Terendah</b>		0.26	0.19	0.15	0.18	0.20	0.20
<b>Nilai Tertinggi</b>		0.88	0.84	0.82	0.81	0.87	0.82

Sumber: Data diolah (2019)

Tabel 4.2 dapat diuraikan bahwa *indeks herfindahl* pada tahun 2013 dengan rata-rata sebesar 0.57, nilai terendah sebesar 0,26, dan nilai tertinggi sebesar 0,88. Terdapat 12 perusahaan yang memiliki nilai *indeks herfindahl* di atas rata-rata yaitu ASRI, BKSL, BSDE, CTRA, DUTI, EMDE, GAMA, JRPT, LPCK, SCBD, SMDM, dan SMRA. 10 perusahaan lainnya masih memiliki nilai *indeks herfindahl* di bawah rata-rata.

Tahun 2014 nilai rata-rata *indeks herfindahl* sebesar 0,55 dengan nilai terendah sebesar 0,19, dan nilai tertinggi sebesar 0,82. Terdapat 12 perusahaan dengan nilai *indeks herfindahl* yang berada di atas rata-rata yaitu ASRI, BKSL, BSDE, CTRA, DUTI, EMDE, GAMA, GWSA, JRPT, LPCK, SMDM, dan SMRA. 10 perusahaan lainnya masih memiliki nilai DER yang berada di bawah rata-rata.

Nilai rata-rata *indeks herfindahl* pada tahun 2015 sebesar 0,52 dengan nilai terendah sebesar 0,15, dan nilai tertinggi sebesar 1,83. Terdapat 11 perusahaan dengan nilai *indeks herfindahl* yang berada di

atas rata-rata yaitu ASRI, BKSL, BSDE, CTRA, DUTI, EMDE, GPRA, JRPT, LPCK, SMDM, dan SMRA. 11 perusahaan lainnya masih memiliki nilai *indeks herfindahl* yang berada di bawah rata-rata.

Tahun 2016 nilai rata-rata *indeks herfindahl* sebesar 0,51 dengan nilai terendah sebesar 0,18, dan nilai tertinggi sebesar 0,81. Terdapat sembilan perusahaan dengan nilai *indeks herfindahl* di atas rata-rata yaitu ASRI, BKSL, BSDE, CTRA, DUTI, EMDE, JRPT, LPCK, dan SMDM. 13 perusahaan lainnya masih memiliki nilai *indeks herfindahl* di bawah rata-rata.

Nilai rata-rata *indeks herfindahl* pada tahun 2017 sebesar 0,52 dengan nilai terendah sebesar 0,20, dan nilai tertinggi sebesar 0,87. Terdapat 10 perusahaan dengan nilai *indeks herfindahl* yang berada di atas rata-rata yaitu ASRI, BKSL, BSDE, CTRA, DUTI, EMDE, GAMA, JRPT, LPCK, dan SMDM. 12 perusahaan lainnya masih memiliki nilai *indeks herfindahl* yang berada di bawah rata-rata.

Dilihat dari tabel 4.2 terdapat sembilan perusahaan yang selalu memiliki nilai *indeks herfindahl* di atas rata-rata ASRI, BKSL, BSDE, CTRA, DUTI, EMDE, JRPT, LPCK, dan SMDM. Tahun 2013 dan 2014 ASRI memiliki nilai *indeks herfindahl* tertinggi, dan BSDE tertinggi pada tahun 2015 sampai tahun 2017. Terdapat delapan perusahaan yang memiliki *indeks herfindahl* selalu di bawah rata-rata yaitu APLN, DART, DILD, KIJA, LPKR, MKPI, PLIN, dan PWON. Perusahaan LPKR memiliki nilai *indeks herfindahl* terendah pada tahun

2013, dan APLN memiliki nilai terendah selama 2014-2017.

**b. Leverage**

Variabel *leverage* dengan alat ukurnya *debt to equity ratio* (DER) merupakan perbandingan antara total hutang dengan total modal yang dimiliki perusahaan. Rasio ini menunjukkan seberapa besar perusahaan menggunakan dana dari luar dan modal sendiri untuk membiayai kegiatan perusahaan. Semakin tinggi nilai DER menunjukkan perusahaan lebih banyak menggunakan sumber dana utang dibandingkan modal perusahaan, sebaliknya semakin rendah nilai DER menunjukkan perusahaan lebih banyak menggunakan modal perusahaan dibandingkan sumber dana dari luar.

**Tabel 4.3 Perkembangan *Leverage* pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017**

No	Kode	<i>Debt to Equity Ratio</i>					Rata-Rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	APLN	1.73	1.80	1.71	1.58	1.50	1.66
2	ASRI	1.71	1.66	1.83	1.81	1.42	1.69
3	BKSL	0.55	0.58	0.70	0.59	0.51	0.59
4	BSDE	0.68	0.52	0.63	0.57	0.57	0.59
5	CTRA	1.06	1.04	1.01	1.03	1.05	1.04
6	DART	0.63	0.58	0.67	0.67	0.79	0.67
7	DILD	0.84	0.58	0.67	0.67	0.79	0.71
8	DUTI	0.24	0.28	0.32	0.24	0.27	0.27
9	EMDE	0.68	0.96	0.81	0.98	1.37	0.96
10	GAMA	0.24	0.27	0.22	0.23	0.28	0.25
11	GPRA	0.66	0.71	0.66	0.55	0.45	0.61
12	GWSA	0.14	0.16	0.09	0.07	0.08	0.11
13	JRPT	1.30	1.09	0.83	0.73	0.60	0.91
14	KIJA	0.97	0.82	0.96	0.90	0.91	0.91
15	LPCK	1.12	0.61	0.51	0.33	0.60	0.63
16	LPKR	1.21	1.14	1.18	1.07	0.90	1.10
17	MKPI	0.48	1.00	1.02	0.78	0.50	0.76

No	Kode	<i>Debt to Equity Ratio</i>					Rata-Rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
18	PLIN	0.91	0.92	0.94	1.01	3.70	1.50
19	PWON	1.27	1.02	0.99	0.88	0.83	1.00
20	SCBD	0.29	0.41	0.47	0.39	0.34	0.38
21	SMDM	0.38	0.43	0.29	0.66	0.63	0.48
22	SMRA	1.93	1.57	1.49	1.55	1.59	1.63
<b>Rata-Rata</b>		0.86	0.83	0.82	0.79	0.89	0.84
<b>Nilai Terendah</b>		0.14	0.16	0.09	0.07	0.08	0.11
<b>Nilai Tertinggi</b>		1.93	1.80	1.83	1.81	3.70	1.69

Sumber: Data diolah (2019)

Tabel 4.3 dapat dilihat bahwa *debt to equity ratio* (DER) pada tahun 2013 dengan rata-rata sebesar 0,86, rasio terendah sebesar 0,14, dan rasio tertinggi sebesar 1,93. Terdapat 10 perusahaan yang memiliki DER di atas rata-rata yaitu APLN, ASRI, CTRA, JRPT, KIJA, LPCK, LPKR, PLIN, PWON, dan SMRA. 12 perusahaan lainnya masih memiliki nilai DER di bawah rata-rata.

Tahun 2014 nilai rata-rata *debt to equity ratio* (DER) sebesar 0,83 dengan nilai terendah sebesar 0,16, dan nilai tertinggi sebesar 1,80. Terdapat 10 perusahaan dengan nilai DER yang berada di atas rata-rata yaitu APLN, ASRI, CTRA, EMDE, JRPT, LPKR, MKPI, PLIN, PWON, dan SMRA. 12 perusahaan lainnya masih memiliki nilai DER yang berada di bawah rata-rata.

Nilai rata-rata *debt to equity ratio* (DER) pada tahun 2015 sebesar 0,82 dengan nilai terendah sebesar 0,09, dan nilai tertinggi sebesar 1,83. Terdapat 10 perusahaan dengan nilai DER yang berada di atas rata-rata yaitu APLN, ASRI, CTRA, JRPT, KIJA, LPKR, MKPI,

PLIN, PWON, dan SMRA. 12 perusahaan lainnya masih memiliki nilai DER yang berada di bawah rata-rata.

Tahun 2016 nilai rata-rata *debt to equity ratio* (DER) sebesar 0,79 dengan nilai terendah sebesar 0,07, dan nilai tertinggi sebesar 1,81. Terdapat sembilan perusahaan dengan nilai DER di atas rata-rata yaitu APLN, ASRI, CTRA, EMDE, KIJA, LPKR, PLIN, PWON, dan SMRA. 13 perusahaan lainnya masih memiliki nilai DER di bawah rata-rata.

Nilai rata-rata *debt to equity ratio* (DER) pada tahun 2017 sebesar 0,89 dengan nilai terendah sebesar 0,08, dan nilai tertinggi sebesar 3,70. Terdapat delapan perusahaan dengan nilai DER yang berada di atas rata-rata yaitu APLN, ASRI, CTRA, EMDE, KIJA, LPKR, PLIN, dan SMRA. 14 perusahaan lainnya masih memiliki nilai DER yang berada di bawah rata-rata.

Dilihat dari tabel 4.3 terdapat enam perusahaan yang selalu memiliki nilai *debt to equity ratio* (DER) di atas rata-rata yaitu APLN, ASRI, CTRA, LPKR, PLIN, dan SMRA. Tahun 2013 SMRA memiliki nilai DER tertinggi, di tahun 2014 APLN yang memiliki nilai tertinggi, ASRI pada tahun 2015 dan 2016, dan PLIN pada tahun 2017. Terdapat 10 perusahaan yang memiliki DER selalu di bawah rata-rata yaitu BKSL, BSDE, DART, DILD, DUTI, GAMA, GPRA, GWSA, SCBD, dan SMDM. Perusahaan GWSA memiliki nilai DER terendah selama periode penelitian.

### c. Profitabilitas

Setiap perusahaan menginginkan laba. *Return On Equity (ROE)* adalah salah satu rasio yang digunakan untuk mengetahui laba perusahaan. Laba merupakan cerminan apabila sebuah perusahaan dapat menunjukkan kemampuan manajemen dalam mengelola modal. ROE membandingkan besar laba bersih setelah pajak terhadap modal sendiri. Semakin tinggi nilai ROE menunjukkan semakin tinggi tingkat pengembalian terhadap investasi yang dilakukan dan semakin rendah ROE menunjukkan tingkat pengembalian investasi akan semakin rendah juga.

**Tabel 4.4 Perkembangan Profitabilitas pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017**

No	Kode	<i>Return On Equity</i>					Rata-Rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	APLN	12.90	11.63	12.31	9.42	16.37	12.53
2	ASRI	16.68	18.47	10.36	7.1	16.16	13.75
3	BKSL	8.80	0.66	0.94	7.85	4.71	4.59
4	BSDE	21.66	21.63	10.64	8.37	17.7	16.00
5	CTRA	5.37	15.71	14.44	8.19	6.59	10.06
6	DART	6.18	12.57	5.19	5.3	0.85	6.02
7	DILD	7.07	12.57	5.19	5.30	0.85	6.20
8	DUTI	12.52	11.23	9.82	10.79	7.78	10.43
9	EMDE	6.09	7.47	9.28	9.52	13.50	9.17
10	GAMA	1.97	4.33	0.45	0.11	0.04	1.38
11	GPRA	13.30	10.3	7.7	4.7	3.6	7.91
12	GWSA	8.04	8.71	20.16	3.24	2.82	8.59
13	JRPT	20.36	22.32	21.00	20.75	18.69	20.62
14	KIJA	2.50	8.45	6.66	7.56	2.54	5.54
15	LPCK	32.47	31.60	25.18	12.72	4.77	21.35
16	LPKR	11.23	17.77	5.41	5.56	2.87	8.57
17	MKPI	19.05	20.24	31.44	32.29	26.22	25.85
18	PLIN	1.54	15.13	11.62	31.75	20.01	16.01
19	PWON	27.70	31.38	14.81	16.16	15.83	21.18

No	Kode	<i>Return On Equity</i>					Rata-Rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
20	SCBD	40.85	3.33	4.22	8.15	5.25	12.36
21	SMDM	1.23	1.99	3.07	0.83	0.79	1.58
22	SMRA	23.53	23.15	14.13	7.41	6.37	14.92
<b>Rata-Rata</b>		13.68	14.12	11.09	10.14	8.83	11.57
<b>Nilai Terendah</b>		1.23	0.66	0.45	0.11	0.04	1.38
<b>Nilai Tertinggi</b>		40.85	31.60	31.44	32.29	26.22	25.85

Sumber: Data diolah (2019)

Tabel 4.4 menunjukkan bahwa pada tahun 2013 rata-rata *return on equity* (ROE) sebesar 13,68 dengan nilai terendah sebesar 1,23, dan nilai tertinggi sebesar 40,85. Terdapat delapan perusahaan yang memiliki ROE di atas rata-rata yaitu ASRI, BSDE, JRPT, LPCK, MKPI, PWON, SCBD, dan SMRA. 14 perusahaan lainnya memiliki ROE di bawah rata-rata.

Tahun 2014 rata-rata *return on equity* (ROE) sebesar 14,12 dengan nilai terendah sebesar 0,66, dan nilai tertinggi sebesar 31,60. Terdapat 10 perusahaan yang memiliki nilai ROE berada di atas rata-rata yaitu ASRI, BSDE, CTRA, JRPT, LPCK, LPKR, MKPI, PLIN, PWON, dan SMRA. 12 perusahaan lainnya masih memiliki nilai ROE yang berada di bawah rata-rata.

Nilai rata-rata rata-rata *return on equity* (ROE) pada tahun 2015 sebesar 11,09 dengan nilai terendah sebesar 0,45, dan nilai tertinggi sebesar 31,44. Terdapat sembilan perusahaan yang memiliki nilai ROE berada di atas rata-rata yaitu APLN, CTRA, GWSA, JRPT, LPCK, MKPI, PLIN, PWON, dan SMRA. 13 perusahaan lainnya masih memiliki nilai ROE yang berada di bawah rata-rata.

Tahun 2016 rata-rata *return on equity* (ROE) sebesar 10,14 dengan nilai terendah sebesar 0,11, dan nilai tertinggi sebesar 32,29. Terdapat enam perusahaan yang memiliki nilai ROE berada di atas rata-rata yaitu DUTI, JRPT, LPCK, MKPI, PLIN, dan PWON. 12 perusahaan lainnya masih memiliki nilai ROE yang berada di bawah rata-rata.

Nilai rata-rata rata-rata *return on equity* (ROE) pada tahun 2017 sebesar 8,83 dengan nilai terendah sebesar 0,04, dan nilai tertinggi sebesar 26,22. Terdapat delapan perusahaan yang memiliki nilai ROE berada di atas rata-rata yaitu APLN, ASRI, BSDE, EMDE, JRPT, MKPI, PLIN, dan PWON. 14 perusahaan lainnya masih memiliki nilai ROE yang berada di bawah rata-rata.

Tabel 4.4 menunjukkan bahwa terdapat tiga perusahaan yang memiliki nilai *return on equity* (ROE) selalu berada di atas rata-rata selama tahun 2013-2017 yaitu JRPT, MKPI, dan PWON. Tahun 2013 SCBD memiliki nilai DER tertinggi, di tahun 2014 LPCK yang memiliki nilai tertinggi, serta MKPI pada tahun 2015, 2016, dan 2017. Terdapat tujuh perusahaan yang selalu memiliki nilai ROE di bawah rata-rata selama lima tahun penelitian yaitu BKSL, DART, DILD, GAMA, GPRA, KIJA, dan SMDM. Perusahaan SMDM merupakan perusahaan yang memiliki nilai ROE terendah pada tahun 2013, perusahaan BKSL yang terendah pada tahun 2014, dan GAMA memiliki nilai terendah untuk tahun 2015 hingga tahun 2017.

#### d. Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan yang dihitung dengan menggunakan *Tobin's Q* merupakan rasio yang membandingkan nilai pasar ditambah nilai buku total utang dengan total aktiva.

**Tabel 4.5 Perkembangan Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017**

No	Kode	<i>Tobin's Q</i>					Rata-Rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	APLN	2.78	5.08	0.89	0.77	0.74	2.05
2	ASRI	1.22	1.27	1.01	0.99	0.92	1.08
3	BKSL	0.82	0.89	0.73	0.80	0.94	0.83
4	BSDE	1.04	1.52	1.35	1.25	1.08	1.25
5	CTRA	1.08	1.31	1.36	1.27	1.21	1.24
6	DART	0.68	0.78	0.63	0.59	0.60	0.66
7	DILD	0.89	1.25	1.03	1.01	0.80	1.00
8	DUTI	1.30	1.35	1.56	1.34	1.16	1.34
9	EMDE	0.80	0.88	0.85	0.84	1.05	0.88
10	GAMA	0.97	0.58	0.59	0.56	0.71	0.68
11	GPRA	0.88	1.26	0.94	0.86	0.61	0.91
12	GWSA	0.73	0.73	0.22	0.21	0.24	0.43
13	JRPT	2.35	2.57	1.78	1.81	1.68	2.04
14	KIJA	0.96	1.15	1.01	1.04	0.58	0.95
15	LPCK	1.41	2.06	1.26	0.87	0.55	1.23
16	LPKR	1.22	1.16	1.12	0.88	0.67	1.01
17	MKPI	3.50	3.86	3.31	4.13	5.40	4.04
18	PLIN	2.13	3.41	3.53	4.26	3.50	3.36
19	PWON	4.29	1.99	1.77	1.78	1.87	2.34
20	SCBD	1.84	1.48	1.33	1.24	1.80	1.54
21	SMDM	0.58	0.49	0.37	0.32	0.37	0.42
22	SMRA	1.48	2.04	1.87	1.53	1.24	1.63
<b>Rata-Rata</b>		1.50	1.69	1.29	1.29	1.26	1.41
<b>Nilai Terendah</b>		0.58	0.49	0.22	0.21	0.24	0.42
<b>Nilai Tertinggi</b>		4.29	5.08	3.53	4.26	5.40	4.04

Sumber: Data diolah (2019)

Tabel 4.5 menunjukkan bahwa pada tahun 2013 nilai rata-rata *Tobin's Q* sebesar 1,50, nilai terendah sebesar 0,58, dan nilai tertinggi

sebesar 4,29. Terdapat enam perusahaan yang memiliki nilai *Tobin's Q* di atas rata-rata yaitu APLN, JRPT, MKPI, PLIN, PWON, dan SCBD. 16 perusahaan lainnya masih memiliki nilai *Tobin's Q* di bawah rata-rata.

Tahun 2014 rata-rata nilai *Tobin's Q* sebesar 1,69 dengan nilai terendah sebesar 0,49, dan nilai tertinggi sebesar 5,08. Terdapat tujuh perusahaan yang memiliki nilai *Tobin's Q* berada di atas rata-rata yaitu APLN, JRPT, LPCK, MKPI, PLIN, PWON, dan SMRA. 15 perusahaan lainnya masih memiliki nilai *Tobin's Q* yang berada di bawah rata-rata.

Nilai rata-rata rata-rata nilai *Tobin's Q* pada tahun 2015 sebesar 1,29 dengan nilai terendah sebesar 0,22, dan nilai tertinggi sebesar 3,53. Terdapat tujuh perusahaan yang memiliki nilai *Tobin's Q* berada di atas rata-rata yaitu DUTI, JRPT, MKPI, PLIN, PWON, SCBD, dan SMRA. 15 perusahaan lainnya masih memiliki nilai *Tobin's Q* yang berada di bawah rata-rata.

Tahun 2016 rata-rata nilai *Tobin's Q* sebesar 1,29 dengan nilai terendah sebesar 0,21, dan nilai tertinggi sebesar 4,26. Terdapat enam perusahaan yang memiliki nilai *Tobin's Q* berada di atas rata-rata yaitu DUTI, JRPT, MKPI, PLIN, PWON, dan SMRA. 15 perusahaan lainnya masih memiliki nilai *Tobin's Q* yang berada di bawah rata-rata.

Nilai rata-rata rata-rata nilai *Tobin's Q* pada tahun 2017 sebesar 1,26 dengan nilai terendah sebesar 0,24, dan nilai tertinggi sebesar 5,40. Terdapat lima perusahaan yang memiliki nilai *Tobin's Q* berada di atas

rata-rata yaitu JRPT, MKPI, PLIN, PWON, dan SCBD. 17 perusahaan lainnya masih memiliki nilai *Tobin's Q* yang berada di bawah rata-rata.

Tabel 4.5 menunjukkan bahwa terdapat empat perusahaan yang memiliki nilai *Tobin's Q* selalu berada di atas rata-rata selama tahun 2013-2017 yaitu JRPT, MKPI, PLIN, dan PWON. Tahun 2013 PWON memiliki nilai *Tobin's Q* tertinggi, di tahun 2014 APLN yang memiliki nilai tertinggi, perusahaan PLIN pada tahun 2015 dan 2016, dan MKPI tertinggi di tahun 2017. Terdapat 13 perusahaan yang selalu memiliki nilai *Tobin's Q* di bawah rata-rata selama lima tahun penelitian yaitu ASRI, BKSL, BSDE, CTRA, DART, DILD, EMDE, GAMA, GPRA, GWSA, KIJA, LPKR, dan SMDM. Perusahaan SMDM merupakan perusahaan yang memiliki nilai *Tobin's Q* terendah pada tahun 2013 dan 2014, serta pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 perusahaan GWSA yang terendah.

## 2. Analisis Statistik Deskriptif

Hasil deskriptif variabel penelitian disajikan dalam tabel 4.6. Statistik deskriptif perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdapat di BEI selama tahun 2013-2017. Berikut adalah tabel hasil uji statistik deskriptif variabel penelitian dengan jumlah data setiap variabel sebanyak 22 perusahaan, yang merupakan jumlah sampel selama tahun 2013-2017.

**Tabel 4.6 Hasil Uji Statistik Deskriptif**

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic
X1	110	.15	.88	.5329	.18168
X2	110	.07	10.14	.9285	1.02862
X3	110	.04	40.85	11.5735	8.79788
Y	110	.21	5.40	1.4050	1.02351
Valid N (listwise)	110				

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Uji Statistik Deskriptif

Tabel 4.6 menunjukkan bahwa selama periode penelitian nilai rata-rata Diversifikasi ( $X_1$ ) sebesar 0,5329 dengan nilai terendah sebesar 0,15 yaitu pada perusahaan APLN, dan nilai  $X_1$  tertinggi sebesar 0,88 yaitu pada perusahaan BSDE. Standar deviasi  $X_1$  sebesar 0,18168.

Nilai rata-rata *Leverage* ( $X_2$ ) sebesar 0,9285 dengan nilai terendah sebesar 0,07 yaitu pada perusahaan GWSA, dan nilai tertinggi sebesar 10,14 yaitu pada perusahaan ASRI. Standar deviasi  $X_2$  sebesar 1,02862. Nilai rata-rata Profitabilitas ( $X_3$ ) sebesar 11,5737 dengan nilai terendah sebesar 0,04 yaitu pada perusahaan GAMA, dan nilai tertinggi sebesar 40,85 yaitu pada perusahaan MKPI. Standar deviasi  $X_3$  sebesar 8,79788.

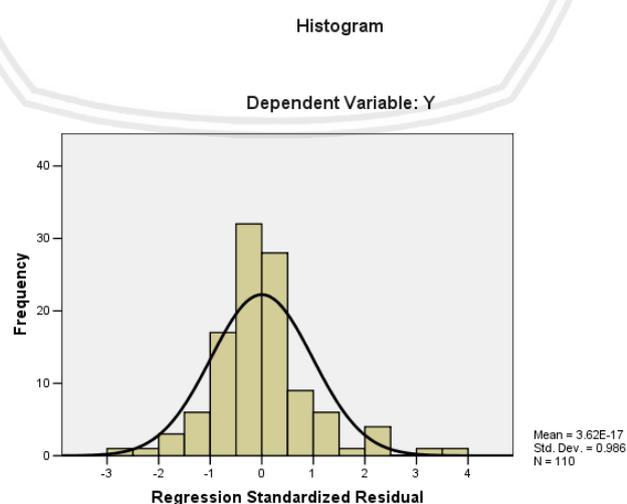
Dilihat pada tabel 4.6 menunjukkan bahwa selama tahun 2013-2017 rata-rata Nilai Perusahaan (Y) sebesar 1,4050 dengan nilai terendah sebesar 0,21 yaitu pada perusahaan SMDM dan nilai  $X_1$  tertinggi sebesar 5,40 yaitu pada perusahaan MKPI. Standar deviasi  $X_1$  sebesar 1,02351. Semakin besar standar deviasi maka menunjukkan data semakin bervariasi (Santoso, 2018: 188)

### 3. Uji Asumsi Klasik

Asumsi-asumsi klasik ini harus dilakukan pengujiannya untuk memenuhi penggunaan regresi linier berganda, setelah diadakan perhitungan regresi berganda melalui alat bantu SPSS *for Windows* versi 21, diadakan pengujian uji asumsi klasik regresi. Hasil pengujian disajikan sebagai berikut :

#### a. Uji Normalitas

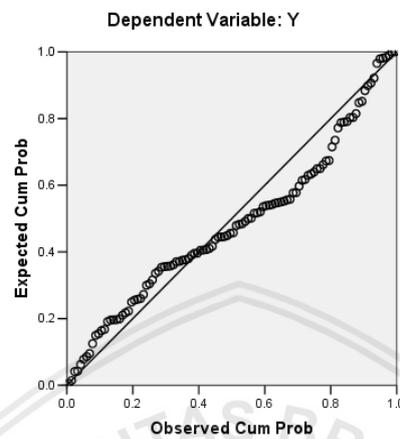
Uji ini dilakukan untuk mengetahui apakah nilai residual tersebar normal atau tidak. Prosedur uji dilakukan dengan uji *Kolmogorov-Smirnov*, dengan ketentuan sebagai berikut, hipotesis yang digunakan adalah  $H_0$  : residual tersebar normal,  $H_1$  : residual tidak tersebar normal, jika nilai **sig.** (*p-value*) > 0,05 maka  $H_0$  diterima yang artinya normalitas terpenuhi. Berikut ini hasil uji normalitas yang telah digunakan.



**Gambar 4.1 Uji Normalitas Histogram**

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Histogram

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



### Gambar 3.2 Uji Normalitas P-Plot

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Normal P-P Plot

Gambar 4.1 dan 4.2 menunjukkan bahwa uji normalitas dengan menggunakan grafik yaitu dengan menggunakan grafik histogram dan grafik plot menunjukkan bahwa grafik memberi pola distribusi yang normal, sedangkan pada grafik plot terlihat titik-titik menyebar disekitar garis diagonal serta penyebarannya ada disekitar garis diagonal, maka model regresi memenuhi asumsi normalitas. Pengukuran uji normalitas juga dilengkapi dengan menggunakan Uji *Kolmogorov-Smirnov*. Berikut disajikan tabel 4.6 hasil Uji *Kolmogorov-Smirnov* pada sektor *Property* dan *Real Estate*.

**Tabel 4.7 Hasil Uji Normalitas**

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		Unstandardized Residual
N		110
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.75314045
Most Extreme Differences	Absolute	.124
	Positive	.124
	Negative	-.070
Kolmogorov-Smirnov Z		1.296
Asymp. Sig. (2-tailed)		.070

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Uji *One Sample Kolmogorov-Smirnov test*

Hasil perhitungan didapat nilai **sig.** sebesar 0.070 (dapat dilihat pada Tabel 4.7) atau lebih besar dari 0.05; maka ketentuan  $H_0$  diterima yaitu bahwa asumsi normalitas terpenuhi.

#### b. Uji Multikolinieritas

Uji Multikolinieritas ini dilakukan untuk mengetahui bahwa tidak terjadi hubungan yang sangat kuat atau tidak terjadi hubungan linier yang sempurna atau dapat pula dikatakan bahwa antar variabel bebas tidak saling berkaitan. Cara pengujiannya adalah dengan membandingkan nilai *tolerance* yang didapat dari perhitungan regresi berganda, apabila nilai *tolerance*  $< 0,1$  maka terjadi multikolinieritas. Hasil uji multikolinieritas dapat dilihat pada Tabel 4.8.

**Tabel 4.8 Hasil Uji Multikolinieritas**

Coefficients <sup>a</sup>		
Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
(Constant)		
1 X1	.970	1.031
X2	.980	1.021
X3	.970	1.031

a. Dependent Variable: Y

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Uji Multikolinieritas

Dilihat tabel 4.8, berikut hasil pengujian dari masing-masing variabel bebas:

- 1) *Tolerance* untuk Diversifikasi adalah 0,970
- 2) *Tolerance* untuk *Leverage* adalah 0,970
- 3) *Tolerance* untuk Profitabilitas adalah 0,980

Hasil pengujian didapat bahwa keseluruhan nilai *tolerance*  $> 0,1$  sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinieritas antar variabel bebas.

Uji multikolinieritas dapat pula dilakukan dengan cara membandingkan nilai VIF (*Variance Inflation Factor*) dengan angka 10, jika nilai VIF  $> 10$  maka terjadi multikolinieritas. Berikut hasil pengujian masing-masing variabel bebas :

- 1) VIF untuk Diversifikasi adalah 1,031
- 2) VIF untuk *Leverage* adalah 1,021
- 3) VIF untuk Profitabilitas adalah 1,031

Hasil pengujian tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinearitas antar variabel bebas, dengan demikian uji asumsi tidak adanya multikolinearitas dapat terpenuhi.

### c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi memiliki tujuan untuk menguji apakah dalam model linier terdapat korelasi diantara kesalahan pengganggu pada periode  $t$  dengan kesalahan pengganggu pada periode  $t-1$  (sebelumnya). Pada saat terjadi autokorelasi, maka dinamakan *problem autokorelasi*. Autokorelasi timbul karena residual (kesalahan pengganggu) tidak bebas dari satu observasi ke observasi lainnya. Uji autokorelasi dalam penelitian ini menggunakan uji *Durbin-Watson* (Uji DW). Berdasarkan tabel statistik *Durbin-Watson* ditentukan bahwa apabila  $d_U < d_W < 4 - d_U$  maka tidak terjadi autokorelasi. Hasil uji autokorelasi disajikan pada tabel 4.9 berikut:

**Tabel 4.9 Hasil Uji Autokorelasi**

**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.677 <sup>a</sup>	.459	.443	.76372	2.206

a. Predictors: (Constant), X3, X1, X2

b. Dependent Variable: Y

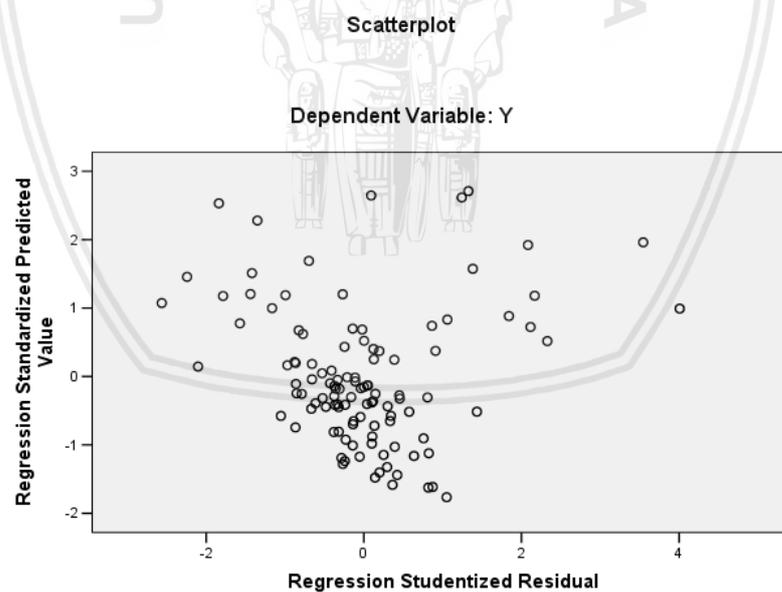
Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Uji Autokorelasi

Berdasarkan tabel *Durbin-Watson* untuk sampel atau  $n = 110$  dan  $k = 3$  (adalah banyaknya variabel bebas) diketahui nilai  $d_U$  sebesar 1.758 dan  $4 - d_U$  sebesar 2.242. Tabel 4.9 diketahui nilai uji *Durbin*

*Watson* sebesar 2,206 yang terletak antara 1,758 dan 2,242 atau  $1,758 < 2,206 < 2,242$ , maka dapat disimpulkan bahwa asumsi tidak terdapat autokorelasi telah terpenuhi.

#### d. Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas memiliki tujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual suatu pengamatan ke pengamatan lain atau model tidak konstan. Model yang baik tidak terjadi *heterokedastisitas* atau yang disebut dengan istilah *homokodesitas*. Pengujian ini dilakukan dengan menggunakan *scatterplot*. Hasil uji heterokedastisitas dapat dilihat pada Gambar 4.3



**Gambar 4.3 Uji Heteroskedastisitas**

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; *Scatterplot*

Hasil pengujian tersebut didapat bahwa diagram tampilan *scatterplot* menyebar dan tidak membentuk pola tertentu maka tidak

terjadi heteroskedastisitas, sehingga dapat disimpulkan bahwa sisaan mempunyai ragam homogen (konstan) atau dengan kata lain tidak terdapat gejala heterokedastisitas.

Terpenuhinya seluruh asumsi klasik regresi di atas maka dapat dikatakan model regresi linear berganda yang digunakan dalam penelitian ini adalah sudah layak atau tepat, sehingga dapat diambil interpretasi dari hasil analisis regresi berganda yang telah dilakukan.

#### 4. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi ini digunakan untuk menghitung besarnya pengaruh antara variabel bebas, yaitu diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), profitabilitas ( $X_3$ ) terhadap variabel terikat yaitu nilai perusahaan ( $Y$ ). Hasil uji regresi menggunakan bantuan *SPSS for Windows* versi 21.00 didapat model regresi seperti pada Tabel 4.10.

**Tabel 4.10 Analisis Regresi Berganda**

Coefficients <sup>a</sup>						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
		(Constan t)	1.545	.249		
1	X1	-1.909	.409	-.339	-4.669	.000
	X2	.033	.072	.034	.465	.643
	X3	.073	.008	.628	8.655	.000

a. Dependent Variable: Y

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Analisis Regresi Berganda

Tabel 4.10 didapatkan persamaan regresi sebagai berikut :  $Y = 1,545 - 0,339 X_1 + 0,034 X_2 + 0,628 X_3$ . Persamaan tersebut dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

- a. Nilai Perusahaan akan meningkat sebesar 0,339 satuan untuk setiap tambahan satu satuan  $X_1$  (diversifikasi), jadi apabila diversifikasi mengalami peningkatan 1 satuan, maka akan meningkatkan nilai perusahaan sebesar 0,339 satuan dengan asumsi variabel yang lainnya dianggap konstan.
- b. Nilai Perusahaan akan meningkat sebesar 0,034 satuan untuk setiap tambahan satu satuan  $X_2$  (*leverage*), jadi apabila *leverage* mengalami peningkatan 1 satuan, maka nilai perusahaan akan meningkat sebesar 0,034 satuan dengan asumsi variabel yang lainnya dianggap konstan.
- c. Nilai Perusahaan akan meningkat sebesar 0,628 satuan untuk setiap tambahan satu satuan  $X_3$  (Profitabilitas), jadi apabila profitabilitas mengalami peningkatan 1 satuan, maka nilai perusahaan akan meningkat sebesar 0,628 satuan dengan asumsi variabel yang lainnya dianggap konstan.

##### 5. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Mengetahui besar kontribusi variabel bebas (Diversifikasi ( $X_1$ ), *Leverage* ( $X_2$ ), dan Profitabilitas ( $X_3$ ) terhadap variabel terikat (Nilai Perusahaan ( $Y$ )) digunakan nilai  $R^2$ :

**Tabel 4.11 Koefisien Korelasi dan Determinasi**

Model Summary <sup>b</sup>				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.677 <sup>a</sup>	.459	.443	.76372

a. Predictors: (Constant), X3, X2, X1

b. Dependent Variable: Y

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Uji Koefisien determinasi ( $R^2$ )

Tabel 4.11 hasil perhitungan menggunakan SPSS for windows versi 21.00 menunjukkan bahwa R sebesar 0.677 yang memiliki arti bahwa hubungan antara variabel bebas yaitu diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), dan profitabilitas ( $X_3$ ) dengan variabel terikat yaitu nilai perusahaan termasuk dalam kategori kuat karena berada pada selang 0,6 – 0,8. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk mengukur seberapa besar pengaruh Diversifikasi, *Leverage*, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan. Nilai Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) adalah sebesar  $0,677 \times 0,677 = 0,459$ .

Angka ini menunjukkan bahwa diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), dan profitabilitas ( $X_3$ ) berpengaruh sebesar 45,9% terhadap nilai perusahaan, sedangkan sisanya 54,71% variabel nilai perusahaan akan dipengaruhi oleh variabel-variabel yang lain yang tidak dibahas dalam penelitian ini.

## 6. Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis merupakan bagian penting dalam penelitian, setelah data terkumpul dan diolah. Fungsi utamanya adalah untuk menjawab hipotesis yang dibuat oleh peneliti.

### a. Uji Bersama-sama (Uji F)

Pengujian F atau pengujian model digunakan untuk mengetahui apakah hasil dari analisis regresi signifikan atau tidak, dengan kata lain model yang diduga tepat/sesuai atau tidak, jika hasilnya signifikan maka  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, sedangkan jika hasilnya tidak signifikan maka  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak (Purwanto, 2017:194). Hal ini dapat juga dikatakan sebagai berikut :

$H_0$  ditolak jika  $F$  hitung  $>$   $F$  tabel

$H_0$  diterima jika  $F$  hitung  $<$   $F$  tabel

**Tabel 4.12 Uji F (Bersama-sama)**

ANOVA <sup>a</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	52.358	3	17.453	29.922	.000 <sup>b</sup>
	Residual	61.827	106	.583		
	Total	114.185	109			

a. Dependent Variable: Y

b. Predictors: (Constant), X3, X2, X1

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Uji Bersama-sama

Hasil tabel 4.12 nilai  $F$  hitung sebesar 29,922, sedangkan  $F$  tabel ( $\alpha = 0.05$  ; db regresi = 3 : db residual = 106) adalah sebesar 2,690, karena  $F$  hitung  $>$   $F$  tabel yaitu  $29,922 > 2,690$  atau nilai sig  $F$  (0,000)  $<$   $\alpha = 0.05$  maka model analisis regresi adalah signifikan, hal ini berarti  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel terikat (nilai perusahaan) dapat dipengaruhi secara signifikan oleh

variabel bebas yaitu diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), dan profitabilitas ( $X_3$ ).

#### b. Uji Parsial (Uji t)

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah masing-masing variabel bebas secara parsial mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat. Dikatakan jika  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel maka hasilnya signifikan dan berarti  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, sedangkan jika  $t$  hitung  $<$   $t$  tabel maka hasilnya tidak signifikan dan berarti  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak (Purwanto, 2017:193). Hasil dari uji t dapat dilihat pada Tabel 4.13.

**Tabel 4.13 Hasil Uji t/Parsial**

Coefficients <sup>a</sup>					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	1.545	.249		6.197	.000
1 X1	-1.909	.409	-.339	-4.669	.000
X2	.033	.072	.034	.465	.643
X3	.073	.008	.628	8.655	.000

a. Dependent Variable: Y

Sumber: Output SPSS versi 21.00 ; Uji Parsial

Dilihat tabel 4.13 diperoleh hasil sebagai berikut:

1. Uji t antara  $X_1$  (diversifikasi) dengan Y (nilai perusahaan) menunjukkan  $t$  hitung = 4,669, sedangkan  $t$  tabel ( $\alpha = 0.05$  ; db residual = 106) adalah sebesar 1,983, karena  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel yaitu  $4,669 > 1,983$  atau nilai sig  $t$  ( $0,000$ )  $<$   $\alpha = 0.05$  maka pengaruh  $X_1$

(diversifikasi) terhadap nilai perusahaan adalah signifikan pada alpha 5%, hal ini berarti  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai perusahaan dapat dipengaruhi secara signifikan oleh diversifikasi. *Indeks Herfindahl* merupakan pengukuran terbalik dari diversifikasi. Tabel uji t diversifikasi menunjukkan nilai yang bersifat negatif, jadi pengaruhnya dengan meningkatnya diversifikasi maka nilai perusahaan akan mengalami peningkatan secara nyata.

2. Uji t antara  $X_2$  (*leverage*) dengan Y (nilai perusahaan) menunjukkan t hitung = 0,465, sedangkan t tabel ( $\alpha = 0.05$  ; db residual = 106) adalah sebesar 1,983, karena t hitung < t tabel yaitu  $0,465 < 1,986$  atau nilai sig t (0,643) >  $\alpha = 0.05$  maka pengaruh  $X_1$  (*leverage*) terhadap nilai perusahaan adalah tidak signifikan, hal ini berarti  $H_0$  diterima sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai perusahaan dapat dipengaruhi secara tidak signifikan oleh *leverage* atau dengan meningkatkan *leverage* maka nilai perusahaan akan mengalami peningkatan yang rendah.
3. Uji t antara  $X_3$  (profitabilitas) dengan Y (nilai perusahaan) menunjukkan t hitung = 8,655, sedangkan t tabel ( $\alpha = 0.05$  ; db residual = 106) adalah sebesar 1,983, karena t hitung > t tabel yaitu  $8,655 > 1,983$  atau nilai sig t (0,000) <  $\alpha = 0.05$  maka pengaruh  $X_2$  (profitabilitas) terhadap nilai perusahaan adalah signifikan pada alpha 5%, hal ini berarti  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima sehingga dapat

disimpulkan bahwa nilai perusahaan dapat dipengaruhi secara signifikan oleh profitabilitas atau dengan meningkatkan profitabilitas maka nilai perusahaan akan mengalami peningkatan secara nyata.

Disimpulkan bahwa variabel bebas mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan secara simultan dan parsial. Diketahui bahwa ketiga variabel bebas tersebut yang paling dominan pengaruhnya terhadap nilai perusahaan adalah variabel profitabilitas karena memiliki nilai koefisien beta dan t hitung paling besar.

#### **D. Pembahasan**

##### **1. Pengaruh Diversifikasi, *Leverage*, dan Profitabilitas secara parsial terhadap Nilai Perusahaan**

###### **a. Pengaruh Diversifikasi Terhadap Nilai Perusahaan ( $H_1$ )**

Hasil uji t ini menunjukkan bahwa t hitung  $>$  t tabel yaitu  $-4,669 > 1,983$  atau nilai sig t  $(0,000) < \alpha = 0.05$  maka variabel diversifikasi mempunyai hubungan negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan jadi dapat disimpulkan bahwa diversifikasi dapat menaikkan nilai perusahaan atau yang disebut dengan diversifikasi premium.

Diversifikasi meningkatkan nilai perusahaan disebabkan karena diversifikasi mampu meminimalisir adanya resiko bisnis yang terjadi dalam perusahaan, yaitu jika hasil yang diperoleh dari salah satu produk dinilai tidak memuaskan dapat dikompensasi dengan hasil yang

diperoleh dari produk lainnya. Kondisi lainnya disebabkan oleh nilai  $q$  yang tinggi dan adanya saldo kas yang berlebih dalam perusahaan terdiversifikasi (Hyland, 1999). Perusahaan yang terdiversifikasi melakukan ekspansi yang akan meningkatkan penjualan sehingga mampu memaksimalkan profitnya. Profit yang maksimal akan menguntungkan perusahaan karena diikuti dengan kenaikan nilai perusahaan. Tantra (2017) mengungkapkan perusahaan diversifikasi mampu meningkatkan perusahaan karena adanya efisiensi operasional yaitu aktivitas bersama terkait produksi, pemasaran dan sumber daya manusia serta adanya transfer keahlian dan pengetahuan antar unit bisnis yang sama dapat meningkatkan efisiensi yang lebih besar, sehingga berdampak terhadap nilai perusahaan yang lebih tinggi, dengan begitu tujuan perusahaan tercapai.

Perusahaan yang melakukan diversifikasi karena kelebihan kapasitas dalam faktor-faktor produktif yang disebut dengan sumber daya (*resource based view*), sehingga perusahaan dapat memanfaatkan kelebihan sumberdaya terkait saldo kas berlebih yang dimiliki. Perusahaan yang melakukan diversifikasi berhubungan lebih mudah melakukan alokasi sumberdaya secara internal karena adanya aktivitas bersama serta adanya transfer keahlian dan pengetahuan antar unit bisnis yang sama dapat meningkatkan efisiensi.

Diversifikasi mampu meningkatkan kekuatan pasar (*market power view*) perusahaan dengan mengembangkan bisnisnya menjadi

tidak spesifik. Ketika perusahaan tumbuh berkembang menjadi besar maka pangsa pasarnya juga akan makin besar (Sari:2013). Diversifikasi dapat meningkatkan kekuatan pasar sehingga perusahaan lebih mudah untuk melakukan praktek-praktek penentuan harga, dan melakukan subsidi silang diantara segmen bisnis, sehingga diversifikasi mengeksploitasi sinergi ekonomis (Yuliani:2013). Hal ini menyebabkan berkurangnya kompetisi pasar akibat dominasi usaha. Perusahaan terdiversifikasi memperoleh kekuatan yang melintas antar pasar, karena perusahaan memiliki pengaruh yang signifikan dalam market secara individu, sehingga tidak mengherankan perusahaan yang melakukan diversifikasi memiliki *power* dalam berbagai pangsa pasar yang berbeda pula (Sari:2013).

Faktor lainnya pandangan *agency* menekankan manfaat yang dapat diambil oleh manajer perusahaan adalah memperoleh biaya dari para pemegang saham. Hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa hipotesis pertama yang menyatakan variabel diversifikasi berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan diterima. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Hyland (1999), Tantra (2017), dan Yuliani (2013) yang menyatakan bahwa diversifikasi berpengaruh menaikkan nilai perusahaan.

#### **b. Pengaruh *Leverage* Terhadap Nilai Perusahaan (H<sub>2</sub>)**

Hasil uji t menunjukkan bahwa  $t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$  yaitu  $0,465 < 1,986$  atau nilai  $\text{sig } t (0,643) > \alpha = 0.05$  maka variabel *leverage*

memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Arah hubungan *leverage* menunjukkan positif sehingga ketika *leverage* mengalami kenaikan maka nilai perusahaan juga akan mengalami kenaikan yang rendah atau tidak signifikan. Hasil tersebut mengindikasikan bahwa hipotesis kedua yang menyatakan *leverage* berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan ditolak.

*Leverage* tidak signifikan mempengaruhi nilai perusahaan karena rata-rata setiap tahunnya selalu mengalami naik dan turun, jika dilihat dari arah hubungannya yang positif nilai perusahaan bisa meningkat secara signifikan apabila pengelolaan utang dengan modal perusahaan bisa lebih diperhatikan lagi agar kenaikan nilai perusahaan bisa lebih terlihat dan kondisi keuangan perusahaan lebih menjadi lebih baik.

Kondisi lainnya *leverage* tidak mempengaruhi nilai perusahaan, dikarenakan perusahaan *Property* dan *Real Estate* di dalam mendanai aktivitya dari pendanaan yang dipilih perusahaan sekuen atau *pecking order financing*, yaitu perusahaan cenderung menggunakan modal sendiri atau *internal financing* yang berasal dari modal saham dan laba ditahan sehingga proporsi hutang yang digunakan tidak terlalu berlebih (Novari:2016), dilihat dari banyaknya nilai DER perusahaan yang berada di bawah angka satu. Kecukupan dana yang dimiliki perusahaan untuk membiayai aktivitya yang diperoleh dari modal sendiri membuat perusahaan mengurangi proporsi hutangnya. Semakin besar laba

ditahan, semakin besar kebutuhan dananya dipenuhi dari dalam perusahaan (dana internal) sehingga mengurangi penggunaan dana dari hutang (dana eksternal) (Indriyani:2017). Perusahaan mendanai aktivitya dengan menggunakan modal sendiri terlebih dahulu, apabila pendanaan internal mengalami defisit maka pendanaan eksternal diperlukan (*pecking order theory*). Perusahaan akan memilih pendanaan yang berasal dari hutang yang tidak berisiko terlebih dahulu (*safe debt*), kemudian hutang berisiko (*risky debt*) dan akhirnya dengan *outside equity* (Cahyaningdyah:2017). Hasil Penelitian ini didukung oleh Ogolmagai (2013) dan Novari (2016) yang menyatakan bahwa *leverage* berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

**c. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (H<sub>3</sub>)**

Hasil Uji t menunjukkan bahwa  $t_{hitung} > t_{tabel}$  yaitu  $8,655 > 1,983$  atau nilai  $sig\ t\ (0,000) < \alpha = 0.05$  maka variabel profitabilitas mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Arah hubungan profitabilitas menunjukkan positif sehingga ketika profitabilitas mengalami kenaikan maka nilai perusahaan akan mengalami kenaikan juga. Hasil tersebut mengindikasikan bahwa hipotesis ketiga yang menyatakan profitabilitas berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan diterima.

Profitabilitas memiliki pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, hal ini mengartikan bahwa profitabilitas yang tinggi akan

membuat nilai perusahaan juga tinggi, begitupula sebaliknya. Tingginya profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang tinggi, sehingga hal itu mampu menarik minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan ketika profitabilitas yang dimiliki perusahaan tinggi. Meningkatnya profitabilitas dapat membuat laba per lembar saham juga tinggi, hal itu merupakan daya tarik tersendiri bagi investor dan calon investor untuk menanamkan modalnya dengan membeli saham perusahaan. Meningkatnya investor dapat membuat naiknya harga saham dikarenakan permintaan terhadap saham perusahaan naik dan juga yang diakibatkan dari nilai ROE yang tinggi. Profitabilitas dengan harga saham memiliki hubungan positif yang dapat membuat tingginya harga saham yang akan mempengaruhi nilai perusahaan.

Profitabilitas adalah salah satu tolak ukur bagi investor dan calon investor yang ingin mengetahui tingkat perkembangan laba dari waktu ke waktu yang menunjukkan semakin baik profitabilitas yang dimiliki perusahaan dari waktu ke waktu maka prospek yang dimiliki perusahaan semakin baik di masa depan, artinya perusahaan mampu bertahan hidup dan mengembangkan kegiatan usahanya, selain itu nilai perusahaan akan semakin meningkat ketika keuntungan yang diperoleh perusahaan semakin besar, maka hal ini menunjukkan semakin besar juga deviden yang diterima pemegang saham. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Hasibuan (2016) dan Rahmantio (2018) yang

menyatakan bahwa profitabilitas atau *Return On Equity* (ROE) berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

## **2. Pengaruh Diversifikasi, *Leverage*, dan Profitabilitas secara simultan terhadap Nilai Perusahaan (H<sub>4</sub>)**

Hasil analisis regresi pada Uji F bertujuan untuk menunjukkan apakah variabel bebas diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas berpengaruh secara bersama-sama terhadap variabel terikat yaitu nilai perusahaan atau tidak. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas secara bersama-sama berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat yaitu nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017.

Variabel diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, yang berarti investor dapat mempertimbangkan ketika ingin berinvestasi dengan memperhatikan ketiga variabel ini. Hasil tersebut mengindikasikan bahwa hipotesis keempat yang menyatakan bahwa variabel diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas berpengaruh signifikan secara bersama-sama terhadap nilai perusahaan diterima. Perusahaan akan mengoptimalkan kinerjanya melalui rasio ini. Bagi manajemen perusahaan maupun pemegang saham perusahaan sangat perlu memperhatikan variabel tersebut agar semakin dapat meningkatkan nilai perusahaan. Sebuah perusahaan memiliki nilai semakin tinggi ketika perusahaan tersebut dapat

mengelola atau manajemen aktiva, modal, utang dan keuntungan yang dimilikinya secara efektif dan efisien.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui variabel mana sajakah yang mempunyai pengaruh pada nilai perusahaan. penelitian ini variabel bebas yang digunakan adalah variabel bebas diversifikasi ( $X_1$ ), *leverage* ( $X_2$ ), dan profitabilitas ( $X_3$ ), sedangkan variabel terikat yang digunakan adalah nilai perusahaan ( $Y$ ), berdasarkan pada hasil penghitungan, dapat diketahui:

1. Hasil Uji parsial menunjukkan variabel diversifikasi ( $X_1$ ) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Angka diversifikasi menunjukkan negatif sehingga diversifikasi dapat meningkatkan nilai perusahaan, dengan demikian semakin suatu perusahaan terdiversifikasi pada beberapa segmen maka nilai perusahaan akan mengalami penurunan. Hal itu disebabkan adanya *resource based view* terkait faktor saldo kas yang berlebih dan efisiensi operasional, *market power view* terkait kekuatan pada berbagai pangsa pasar berbeda, dan pandangan *agency* terkait perolehan biaya dari para pemegang saham, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengujian terhadap hipotesis yang menyatakan bahwa variabel diversifikasi berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan diterima.
2. Hasil Uji parsial menunjukkan variabel *leverage* ( $X_2$ ) memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Angka *leverage*

menunjukkan positif sehingga *leverage* dapat meningkatkan nilai perusahaan namun tidak secara nyata, dengan demikian ketika *leverage* mengalami kenaikan maka nilai perusahaan juga akan mengalami kenaikan yang rendah atau tidak terlalu terlihat. Hal itu disebabkan adanya kecukupan dana yang berasal dari modal sendiri dan laba ditahan, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengujian terhadap hipotesis yang menyatakan *leverage* berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan ditolak.

3. Hasil Uji parsial menunjukkan variabel profitabilitas ( $X_3$ ) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Angka profitabilitas menunjukkan positif sehingga profitabilitas dapat menaikkan nilai perusahaan, dengan demikian ketika profitabilitas mengalami kenaikan maka nilai perusahaan akan mengalami kenaikan juga. Tingginya profitabilitas mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba yang tinggi, sehingga hal itu mampu menarik minat investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan dengan membeli saham perusahaan. Tingginya Profitabilitas dapat membuat tingginya harga saham dan akan mempengaruhi nilai perusahaan yang tinggi. Semakin baik profitabilitas yang dimiliki perusahaan maka prospek yang dimiliki perusahaan semakin baik di masa depan, artinya perusahaan mampu bertahan dan mengembangkan kegiatan usahanya, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengujian terhadap hipotesis yang menyatakan

profitabilitas berpengaruh signifikan secara parsial terhadap nilai perusahaan diterima.

4. Pengaruh secara simultan (bersama-sama) tiap variabel bebas terhadap Nilai Perusahaan dilakukan dengan Uji F. Hasil analisis regresi linier berganda diperoleh variabel bebas mempunyai pengaruh yang signifikan secara simultan terhadap nilai perusahaan, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengujian terhadap hipotesis yang menyatakan bahwa adanya pengaruh secara bersama-sama (simultan) antara variabel bebas yaitu diversifikasi, *leverage*, dan profitabilitas terhadap variabel nilai perusahaan dapat diterima.

## **B. Keterbatasan**

Penelitian ini telah diusahakan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur ilmiah, namun demikian masih memiliki keterbatasan yaitu:

1. Rasio yang digunakan untuk menghitung *leverage* dan profitabilitas dalam penelitian ini hanya terdiri dari satu rasio, sedangkan masih banyak rasio lain yang dapat digunakan untuk menghitung *leverage* dan profitabilitas.
2. Adanya keterbatasan penelitian dengan menggunakan ringkasan perusahaan dengan asumsi indikator yang digunakan sama.

### C. Saran

Kesimpulan di atas, dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi perusahaan maupun bagi pihak-pihak lain, adapun saran yang diberikan, antara lain:

1. Mengingat ketiga variabel bebas yang secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan sebaiknya perusahaan mempertimbangkannya untuk digunakan sebagai acuan perbaikan kinerja perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat investor tertarik untuk menanamkan modalnya. Hal ini akan meningkatkan pula sumber dana modal perusahaan sehingga perusahaan dapat memiliki dana untuk melakukan kegiatan yang dapat menghasilkan laba.
2. Diharapkan pihak perusahaan dapat mempertahankan serta meningkatkan mutu dari profitabilitas, karena variabel profitabilitas mempunyai pengaruh yang dominan.
3. Bagi pihak investor disarankan untuk terlebih dahulu melakukan analisis dan pengamatan sebelum berinvestasi guna mempertimbangkan perusahaan yang tepat untuk menanamkan investasi modalnya. Setiap investor tentu akan menginginkan perusahaan yang dapat memberikan keuntungan dan memiliki prospek yang baik kedepannya dan mendapatkan keuntungan secara individual maupun perusahaannya.
4. Diharapkan hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan bagi peneliti selanjutnya untuk mengembangkan penelitian ini dengan

mempertimbangkan variabel-variabel yang berbeda, menambah rasio keuangan dan menggunakan sektor perusahaan berbeda.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku:**

- Asra, Abuzar. 2015. *Metode Penelitian Survei*. Bogor : In Media.
- David, Fred R., David, Forest R. 2017. *Manajemen Strategik, Edisi Ke 15*. Dialihbahasakan oleh Novita Puspasari dan Liza Nurbani Puspitasari. Jakarta : Salemba Empat.
- Helfert, Erich A. 1996. *Teknik Analisis keuangan*. Dialihbahasakan oleh Herman Wibowo. Jakarta : Erlangga.
- Idrus, Muhammad. 2009. *Metode Penelitian Ilmu Sosial*. Jakarta : Erlangga
- Kasmir. 2010. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Kuontur, Ronny. 2004. *Metode Penelitian*. Jakarta : PPM
- Munawir. 2004. *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta : Liberty
- Purwanto, Erwan Agus., Sulistyastuti, Dyah Ratih. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Edisi Ke 2*. Yogyakarta : Gava Media
- Santoso, Singgih. 2018. *Paduan Lengkap SPSS Versi 25*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Sarjono, Haryadi., Julianita, Winda. 2011. *SPSS vs LISREL Sebuah Pengantar Aplikasi untuk Riset*. Jakarta : Salemba Empat.
- Sugiyono, Dr. 2017. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : ALFABETA.
- Syamsuddin, Lukman. 2011. *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Tika, Moh. Pandubu. 2012. *Budaya Organisasi dan Peningkatan Kinerja Perusahaan*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Tjiptono, Fandy. 2017. *Strategi Pemasaran, Edisi Ke 4*. Yogyakarta : CV Andi Offset.
- Umar, Husein. 2013. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis, Edisi Ke 2*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

### **Publikasi Ilmiah:**

- Ayu L, Ratna. 2012. Analisis Pengaruh Pendanaan dari Luar Perusahaan dan Modal Sendiri Terhadap Tingkat Profitabilitas pada Perusahaan *Automotive and Components* yang *Go Public* Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal UNS*, Vol 2.
- Berger, Philip G., Ofek, Eli. 1995. Diversification's Effect On Firm Value. *Journal of Financial Economics* 37.

- Cahyaningdyah, Dwi. 2017. *Trade Off Theory dan Kecepatan Penyesuaian Ke Arah Target Leverage. BISMA: Bisnis dan Manajemen*, Volume 9, No. 2
- Darmawan, Ari. 2011. Pengaruh Sumber Pendanaan, Struktur Kepemilikan Saham, Diversifikasi, Faktor Eksternal Terhadap Dividen, Investasi, Nilai Perusahaan. *Disertasi*, pp. 183,186, 189, 191.
- Harto, Puji. 2005. Kebijakan Diversifikasi Perusahaan dan Pengaruhnya Terhadap Kinerja: Studi Empiris pada Perusahaan Publik di Indonesia. *Simposium Nasional Akuntansi 8 Solo*. Universitas Diponegoro, pp. 298
- Hartomo, Deny Dwi. 2017. Pengaruh Konsentrasi dan Pangsa Pasar Terhadap Pengambilan Resiko Bank. *Jurnal Bisnis & Manajemen*, Vol. 17, No.2.
- Hasibuan, Veronica. 2016. Pengaruh *Leverage* dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 39 No.1, pp. 139, 146
- Hyland, 1999. Why Firms Diversify: An Empirical Examination Dissertation. *Journal of Business Administration*.
- Irkhamiyati. 2017. Evaluasi Persiapan Perpustakaan Stikes 'Aisyiyah Yogyakarta dalam Membangun Perpustakaan Digital. *Berkala Ilmu Perpustakaan dan Informasi*, Vol. 13 No. 1
- Indriyani, Eka. 2017. Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Akuntabilitas: Jurnal Ilmu Akuntansi*, Volume 10, No.2
- Novari, Putu Mikhy. 2016. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan Real Estate. *E-Jurnal Manajemen Unud*, Vol. 5, No.9.
- Ogolmagai, Natalia. 2013. *Leverage* Pengaruhnya Terhadap Nilai Perusahaan pada Industri Manufaktur yang *Go Public* Di Indonesia. *Jurnal EMBA* 81 Vol.1 No.3, pp. 81-89.
- Rahman, Kristanti. 2018. Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kinerja Keuangan Sebagai Variabel Mediating. pp. 1, 20.
- Rahmantio, Imam. 2018. Pengaruh *Debt To Equity Ratio*, *Return On Equity*, *Return On Asset* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2016). *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 57, No. 1.
- Rajan et al., 2000. The Cost of Diversity: The Diversification Discount and Inefficient Investment. *The Journal Of Finance*, Vol. Lv No. 1
- Rahmawati. 2016. Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Skripsi: Manajemen Universitas Negeri Padang*.
- Saputra, Doni Budi, 2012, Analisis Pengaruh Pendanaan dari Luar Perusahaan dan Modal Sendiri Terhadap Tingkat Profitabilitas Pada Perusahaan

*Property and Real Estate yang Go Public di Bursa Efek Indonesia, Skripsi, Fakultas Ekonomi, Universitas Lampung.*

- Sari, Novi Puspita. 2017. Pengaruh Diversifikasi Terhadap Pertumbuhan dan Profitabilitas Perusahaan. *Jurnal Ekonomi Akuntansi*, Vol. 3 Issue 4, pp. 61
- Supriyadi. 2016. Community Of Practitioners: Solusi Alternatif Berbagai Pengetahuan Antar Pustakawan. *Ejournal UNDIP*, Vol. 2 No. 2
- Tantra, Wayan. 2017. Strategi Diversifikasi dan Nilai Perusahaan. *Prosiding Seminar Nasional Hasil Penelitian Denpasar*, pp. 186-187
- Villalonga, 2004. Does Diversification Cause the "Diversification Discount"?. *Journal of Financial Management*.
- Yuliani. 2013. Diversifikasi, *Investment Opportunity Set*, Dinamika Lingkungan dan Nilai Perusahaan (Studi Empiris Sektor Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia). *Ringkasan Disertasi Manajemen*, pp. 1-32
- Yuniati, Mei. 2016. Pengaruh Kebijakan Deviden, Kebijakan Hutang Profitabilitas dan Struktur Kepemilikan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2014. *Journal Of Accounting*, Vol. 2 No.2

**Website:**

- Bursa Efek Indonesia. 2018. *Laporan Kinerja Keuangan Perusahaan Tercatat*, (online), ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), diakses pukul 13.20 pada tanggal 5 Desember tahun 2018).
- Badan Pusat Statistik. 2019. *Laporan Perekonomian Indonesia*, (online), ([www.bps.go.id](http://www.bps.go.id), diakses pukul 15.05 pada tanggal 25 Januari tahun 2019).

## LAMPIRAN

### Lampiran 1. Penjualan Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Terdiversifikasi

Variabel Diversifikasi (dalam rupiah)								
No	Kode Perusahaan	2013						
		Segmen 1	Segmen 2	Segmen 3	Segmen 4	Segmen 5	Segmen 6	Segmen 7
1	APLN	2,436,162,971,000	154,850,555,000	561,548,822,000	431,988,599,000	316,480,446,000	290,698,514,000	744,917,616,000
2	ASRI	3,453,182,811,000	128,549,671,000	54,676,635,000	47,830,644,000			
3	BKSL	764,519,333,123	197,468,696,059					
4	BSDE	5,274,535,455,889	345,422,787,083	121,305,929,221				
5	CTRA	4,248,846,365,180	693,475,017,485	136,740,682,119				
6	DART	247,859,271,000	145,269,238,000	405,520,820,000	30,734,033,000			
7	DILD	96,487,398,157	600,412,491,517	450,476,434,718	283,162,098,214	25,898,858,336	44,554,099,106	10,396,132,514
8	DUTI	1,222,728,348,431	260,500,952,693	121,305,929,221				
9	EMDE	179,105,310,511	46,029,334,989					
10	GAMA	106,805,861,568	14,119,252,960					
11	GPRA	211,056,735,220	307,713,808,124					
12	GWSA	50,962,420,960	40,953,651,206					
13	JRPT	1,120,634,092,000	203,660,375,000					
14	KIJA	1,341,058,773,199	50,892,048,171	280,242,663,038	1,062,279,683,834	5,125,165,535		
15	LPCK	1,167,450,691,256	160,458,474,360					
16	LPKR	1,896,918,510,000	1,122,795,229,000	201,824,654,000	2,503,599,993,000	296,796,673,000	657,490,553,000	
17	MKPI	626,361,294,000	188,249,017,000	132,131,838,000	52,017,065,000	473,736,000		
18	MTLA	602,350,342,000	166,703,058,000	77,256,244,000	10,224,896,000			
19	PWON	1,279,876,000,000	1,595,761,896,000	154,159,255,000				
20	SCBD	305,561,193,000	2,299,156,490,000	126,127,078,000				
21	SMDM	271,986,441,000	45,227,746,000	10,855,886,000	1,237,154,000			
22	SMRA	2,866,452,982,000	880,094,722,000	135,259,282,000	211,982,509,000			

**Variabel Diversifikasi (dalam rupiah)**

No	Kode Perusahaan	2014						
		Segmen 1	Segmen 2	Segmen 3	Segmen 4	Segmen 5	Segmen 6	Segmen 7
1	APLN	1,682,398,451,000	131,660,021,000	799,002,583,000	668,632,385,000	640,304,683,000	530,749,105,000	882,199,474,000
2	ASRI	3,312,368,159,000	183,155,271,000	52,357,284,000	83,033,365,000			
3	BKSL	580,654,612,185	131,817,782,442					
4	BSDE	4,809,757,844,052	423,276,486,378	102,493,976,308	236,344,049,502			
5	CTRA	5,220,042,908,793	922,701,597,849	201,491,395,647				
6	DART	261,410,045,000	128,983,014,000	867,220,056,000	30,371,351,000			
7	DILD	115,134,402,701	317,305,662,378	932,181,252,005	392,311,551,686	15,234,864,131	59,745,908,648	1,556,821,764
8	DUTI	1,092,387,467,198	348,537,952,182	102,493,976,308				
9	EMDE	252,783,173,986	58,496,602,510					
10	GAMA	132,857,279,140	14,954,699,000	6,375,695,455				
11	GPRA	365,478,872,558	199,921,564,550					
12	GWSA	126,370,550,362	40,369,039,933	9,261,352,919				
13	JRPT	1,556,918,533,000	393,233,767,000					
14	KIJA	1,124,334,971,527	55,999,453,995	325,425,968,254	1,266,856,030,660	26,448,801,727		
15	LPCK	1,434,460,122,705	357,916,519,165					
16	LPKR	5,689,566,486,000	1,335,354,019,000	306,816,782,000	3,340,793,372,000	306,041,414,000	721,093,503,000	
17	MKPI	711,869,397,000	218,809,338,000	163,266,527,000	53,248,568,000	8,947,558,000		
18	MTLA	775,501,966,000	242,183,203,000	91,355,337,000	10,468,657,000			
19	PWON	1,614,929,456,000	2,082,315,296,000	163,039,435,000	11,988,755,000			
20	SCBD	343,316,819,000	478,445,400,000	141,479,937,000				
21	SMDM	343,437,136,000	46,786,306,000	12,717,003,000	12,022,365,000	1,655,882,000		
22	SMRA	3,784,817,292,000	1,114,619,105,000	143,587,354,000	290,569,391,000			

Variabel Diversifikasi (dalam rupiah)

No	Kode Perusahaan	2015							
		Segmen 1	Segmen 2	Segmen 3	Segmen 4	Segmen 5	Segmen 6	Segmen 7	Segmen 8
1	APLN	1,283,562,944,000	307,678,724,000	957,276,451,000	893,081,495,000	540,309,550,000	658,427,099,000	1,003,923,750,000	365,702,418,000
2	ASRI	2,420,349,917,000	214,911,306,000	56,906,367,000	91,532,728,000				
3	BKSL	430,305,557,186	129,495,582,348						
4	BSDE	5,596,857,076,801	530,508,164,943	82,108,830,604	100,000,000				
5	CTRA	6,134,302,999,925	1,150,278,191,011	229,705,447,994					
6	DART	274,734,793,000	113,812,440,000	421,484,908,000	32,674,783,000				
7	DILD	264,560,743,436	566,629,983,950	1,083,388,825,088	222,877,307,765	60,131,704,604	3,311,905,363		
8	DUTI	1,179,879,443,132	424,824,126,729	82,108,830,604					
9	EMDE	237,349,308,501	87,964,377,953						
10	GAMA	69,588,929,499	19,361,463,636	30,860,225,001					
11	GPRA	258,753,512,648	157,370,866,987						
12	GWSA	46,555,425,086	5,432,211,321	31,751,759,125					
13	JRPT	1,841,494,609,000	323,562,067,000						
14	KIJA	1,167,462,822,396	62,171,750,292	375,603,984,536	1,499,217,003,859	35,464,672,733			
15	LPCK	1,883,151,039,191	237,402,039,978						
16	LPKR	2,697,422,926,000	773,459,878,000	240,450,787,000	4,144,118,303,000	785,002,596,000	358,807,108,000		
17	MKPI	762,999,921,000	243,547,843,000	180,677,828,000	891,535,959,000	17,922,360,000			
18	MTLA	750,637,985,000	269,529,619,000	82,066,013,000	27,216,893,000				
19	PWON	2,157,782,346,000	2,309,760,428,000	157,509,963,000					
20	SCBD	341,316,299,000	523,670,366,000	149,210,657,000					
21	SMDM	458,575,550,000	52,785,080,000	15,528,512,000	44,962,391,000	5,950,574,000			
22	SMRA	3,977,367,101,000	1,241,908,146,000	213,438,205,000	190,847,172,000				

Variabel Diversifikasi (dalam rupiah)

No	Kode Perusahaan	2016							
		Segmen 1	Segmen 2	Segmen 3	Segmen 4	Segmen 5	Segmen 6	Segmen 7	Segmen 8
1	APLN	1,886,100,347,000	576,551,049,000	657,004,629,000	582,592,071,000	665,643,099,000	668,071,203,000	1,013,085,498,000	122,727,000
2	ASRI	2,340,425,912,000	189,241,908,000	71,476,334,000	114,544,626,000				
3	BKSL	1,070,974,452,385	135,600,546,533						
4	BSDE	5,845,668,006,291	575,625,569,935	82,209,140,548	18,267,562,305				
5	CTRA	5,142,794,000,000	1,280,881,000,000	354,356,000,000					
6	DART	278,681,066,000	92,094,955,000	358,193,801,000	25,767,691,000				
7	DILD	177,226,458,005	733,516,248,708	1,107,270,711,190	129,197,091,386	128,440,814,705	178,283,322	630,000,000	
8	DUTI	1,465,074,996,884	472,175,024,383	82,209,140,548					
9	EMDE	241,192,966,092	89,251,959,615						
10	GAMA	10,560,454,545	26,240,204,395	16,877,272,727					
11	GPRA	211,441,134,720	217,581,489,707						
12	GWSA	76,904,801,543	23,236,423,215	41,298,405,318					
13	JRPT	2,038,510,195,000	358,525,806,000						
14	KIJA	1,101,418,431,821	64,876,048,815	413,430,654,613	1,309,631,072,698	41,658,799,507			
15	LPCK	1,277,825,760,679	267,072,366,603						
16	LPKR	2,624,936,000,000	1,252,601,000,000	353,363,000,000	5,168,363,000,000	852,521,000,000	378,743,000,000		
17	MKPI	829,781,819,000	258,630,366,000	169,179,425,000	1,294,567,861,000	15,687,597,000			
18	MTLA	687,546,085,000	305,375,948,000	107,256,520,000	56,591,799,000				
19	PWON	2,308,111,860,000	2,288,909,442,000	244,083,511,000					
20	SCBD	339,750,200,000	536,689,674,000	166,518,174,000					
21	SMDM	369,225,457,181	52,705,842,669	16,528,053,400	52,653,378,056	3,609,894,359			
22	SMRA	3,560,829,801,000	1,348,029,334,000	244,332,633,000	244,757,139,000				

Variabel Diversifikasi (dalam rupiah)

No	Kode Perusahaan	2017							
		Segmen 1	Segmen 2	Segmen 3	Segmen 4	Segmen 5	Segmen 6	Segmen 7	Segmen 8
1	APLN	2,375,490,426,000	232,021,918,000	692,803,676,000	459,989,546,000	197,511,005,000	696,339,631,000	1,042,836,743,000	1,388,262,156,000
2	ASRI	3,542,631,639,000	157,078,559,000	67,451,102,000	149,945,798,000				
3	BKSL	1,489,954,971,815	133,529,994,447						
4	BSDE	9,632,190,188,090,000	618,604,548,533,000	74,934,072,942,000	21,614,382,598,000				
5	CTRA	4,723,916,000,000	1,374,566,000,000	375,106,000,000					
6	DART	116,636,677,000	38,020,150,000	7,605,000,000	15,439,534,000				
7	DILD	217,510,562,500	596,847,102,287	703,640,083,091	605,121,179,792	256,007,652,982	529,509,958		
8	DUTI	1,126,312,077,711	517,500,578,033	74,934,072,942					
9	EMDE	317,525,349,542	79,159,560,388						
10	GAMA	48,106,390,298	8,836,363,636	9,639,204,545					
11	GPRA	211,852,023,908	154,899,513,634						
12	GWSA	33,676,803,479	5,388,303,900	45,920,653,326					
13	JRPT	2,002,243,154,000	431,500,399,000						
14	KIJA	1,066,828,909,013	67,199,298,933	453,507,156,399	1,363,197,225,842	44,026,633,874			
15	LPCK	1,215,936,000,000	285,242,000,000						
16	LPKR	2,418,967,000,000	1,155,390,000,000	396,726,000,000	5,848,006,000,000	913,782,000,000	441,807,000,000		
17	MKPI	857,482,219,000	256,251,783,000	153,001,460,000	1,264,606,651,000	14,241,001,000			
18	MTLA	821,965,354,000	339,766,307,000	110,313,402,000	25,010,416,000				
19	PWON	2,605,105,209,000	2,762,814,392,000	349,617,978,000					
20	SCBD	325,171,832,000	533,036,423,000	180,086,273,000					
21	SMDM	337,596,480,989	52,166,695,494	19,741,085,748	54,074,492,507	4,901,164,051			
22	SMRA	3,603,212,537,000	1,400,289,017,000	354,130,357,000	283,119,898,000				

Lampiran 2. Jumlah Penjualan dan Nilai Diversifikasi Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

No	Kode Perusahaan	Jumlah Penjualan Per Segmen (dalam rupiah)					Nilai Diversifikasi
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	APLN	4,936,647,523,000	5,334,946,702,000	6,009,962,431,000	6,049,170,623,000	7,085,255,101,000	0.30
2	ASRI	3,684,239,761,000	3,630,914,079,000	2,783,700,318,000	2,715,688,780,000	3,917,107,098,000	0.88
3	BKSL	961,988,029,182	712,472,394,627	559,801,139,534	1,206,574,998,918	1,623,484,966,262	0.67
4	BSDE	5,741,264,172,193	5,571,872,356,240	6,209,574,072,348	6,521,770,279,079	10,347,343,192,163,000	0.85
5	CTRA	5,079,062,064,784	6,344,235,902,289	7,514,286,638,930	6,778,031,000,000	6,473,588,000,000	0.72
6	DART	829,383,362,000	1,287,984,466,000	842,706,924,000	754,737,513,000	177,701,361,000	0.36
7	DILD	1,511,387,512,562	1,833,470,463,313	2,200,900,470,206	2,276,459,607,316	2,379,656,090,610	0.29
8	DUTI	1,604,535,230,345	1,543,419,395,688	1,686,812,400,465	2,019,459,161,815	1,718,746,728,686	0.61
9	EMDE	225,134,645,500	311,279,776,496	325,313,686,454	330,444,925,707	396,684,909,930	0.67
10	GAMA	120,925,114,528	154,187,673,595	119,810,618,136	53,677,931,667	66,581,958,479	0.79
11	GPRA	518,770,543,344	565,400,437,108	416,124,379,635	429,022,624,427	366,751,537,542	0.52
12	GWSA	91,916,072,166	176,000,943,214	83,739,395,532	141,439,630,076	84,985,760,705	0.51
13	JRPT	1,324,294,467,000	1,950,152,300,000	2,165,056,676,000	2,397,036,001,000	2,433,743,553,000	0.74
14	KIJA	2,739,598,333,777	2,799,065,226,163	3,139,920,233,816	2,931,015,007,454	2,994,759,224,061	0.40
15	LPCK	1,327,909,165,616	1,792,376,641,870	2,120,553,079,169	1,544,898,127,282	1,501,178,000,000	0.79
16	LPKR	6,679,425,612,000	11,699,665,576,000	8,999,261,598,000	10,630,527,000,000	11,174,678,000,000	0.26
17	MKPI	999,232,950,000	1,156,141,388,000	2,096,683,911,000	2,567,847,068,000	2,545,583,114,000	0.45
18	MTLA	856,534,540,000	1,119,509,163,000	1,129,450,510,000	1,156,770,352,000	1,297,055,479,000	0.34
19	PWON	3,029,797,151,000	3,872,272,942,000	4,625,052,737,000	4,841,104,813,000	5,717,537,579,000	0.46
20	SCBD	2,730,844,761,000	963,242,156,000	1,014,197,322,000	1,042,958,048,000	1,038,294,528,000	0.72
21	SMDM	329,307,227,000	416,618,692,000	577,802,107,000	494,722,625,665	468,479,918,789	0.70
22	SMRA	3,958,530,213,000	5,333,593,142,000	5,623,560,624,000	5,397,948,907,000	5,640,751,809,000	0.58

Lampiran 3. *Debt to Equity Ratio dan Return On Equity Perusahaan Property dan Real Estate*

No	Kode Perusahaan	Variabel Leverage					Variabel Profitabilitas				
		<i>Debt to Equity Ratio (%)</i>					<i>Return On Equity (%)</i>				
		2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
1	APLN	1.73	1.80	1.71	1.58	1.50	12.90	11.63	12.31	9.42	16.37
2	ASRI	1.71	1.66	1.83	1.81	1.42	16.68	18.47	10.36	7.1	16.16
3	BKSL	0.55	0.58	0.70	0.59	0.51	8.80	0.66	0.94	7.85	4.71
4	BSDE	0.68	0.52	0.63	0.57	0.57	21.66	21.63	10.64	8.37	17.7
5	CTRA	1.06	1.04	1.01	1.03	1.05	5.37	15.71	14.44	8.19	6.59
6	DART	0.63	0.58	0.67	0.67	0.79	6.18	12.57	5.19	5.3	0.85
7	DILD	0.84	0.58	0.67	0.67	0.79	7.07	12.57	5.19	5.30	0.85
8	DUTI	0.24	0.28	0.32	0.24	0.27	12.52	11.23	9.82	10.79	7.78
9	EMDE	0.68	0.96	0.81	0.98	1.37	6.09	7.47	9.28	9.52	13.50
10	GAMA	0.24	0.27	0.22	0.23	0.28	1.97	4.33	0.45	0.11	0.04
11	GPRA	0.66	0.71	0.66	0.55	0.45	13.30	10.3	7.7	4.7	3.6
12	GWSA	10.14	0.16	0.09	0.07	0.08	8.04	8.71	20.16	3.24	2.82
13	JRPT	1.30	1.09	0.83	0.73	0.60	20.36	22.32	21.00	20.75	18.69
14	KIJA	0.97	0.82	0.96	0.90	0.91	2.50	8.45	6.66	7.56	2.54
15	LPCK	1.12	0.61	0.51	0.33	0.60	32.47	31.60	25.18	12.72	4.77
16	LPKR	1.21	1.14	1.18	1.07	0.90	11.23	17.77	5.41	5.56	2.87
17	MKPI	0.48	1.00	1.02	0.78	0.50	19.05	20.24	31.44	32.29	26.22
18	MTLA	0.61	0.60	0.64	0.57	624.96	13.65	15.18	10.84	12.65	18371
19	PWON	1.27	1.02	0.99	0.88	0.83	27.70	31.38	14.81	16.16	15.83
20	SCBD	0.29	0.41	0.47	0.39	0.34	40.85	3.33	4.22	8.15	5.25
21	SMDM	0.38	0.43	0.29	0.66	0.63	1.23	1.99	3.07	0.83	0.79
22	SMRA	1.93	1.57	1.49	1.55	1.59	23.53	23.15	14.13	7.41	6.37

**Lampiran 4. Jumlah Saham Beredar Perusahaan *Property* dan *Real Estate***

No	Kode Perusahaan	Jumlah Saham yang Beredar (dalam rupiah)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	APLN	20,500,900,000	20,353,138,900	19,364,561,700	19,364,561,700	19,364,561,700
2	ASRI	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888	19,649,411,888
3	BKSL	31,396,905,010	31,396,905,010	34,536,595,510	34,536,595,510	55,258,654,316
4	BSDE	17,496,996,592	18,371,846,392	19,246,696,192	19,246,696,192	19,246,696,192
5	CTRA	15,165,815,994	15,165,815,994	15,330,659,837	15,425,291,220	18,560,303,397
6	DART	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962	3,141,390,962
7	DILD	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185	10,365,854,185
8	DUTI	1,850,000,000	1,850,000,000	1,850,000,000	1,850,000,000	1,850,000,000
9	EMDE	3,350,000,000	3,350,000,000	3,350,000,000	3,350,000,000	3,350,000,000
10	GAMA	11,375,288,348	10,010,885,250	10,011,027,606	10,011,027,656	10,011,027,656
11	GPRA	4,276,655,336	4,276,655,336	4,276,655,336	4,276,655,336	4,276,655,336
12	GWSA	7,800,760,000	7,800,760,000	7,800,760,000	7,800,760,000	7,800,760,000
13	JRPT	13,750,000,000	13,166,534,700	13,449,203,800	13,469,203,800	13,750,000,000
14	KIJA	20,121,371,043	20,235,279,075	20,662,178,685	20,662,178,685	20,824,888,369
15	LPCK	696,000,000	696,000,000	696,000,000	696,000,000	696,000,000
16	LPKR	23,077,689,619	23,077,689,619	23,077,689,619	23,077,689,619	23,077,689,619
17	MKPI	948,194,000	948,194,000	948,194,000	948,194,000	948,194,000
18	MTLA	7,579,333,000	7,579,333,000	7,655,126,330	7,655,126,330	7,655,126,330
19	PWON	3,550,000,000	3,550,000,000	3,550,000,000	3,550,000,000	3,550,000,000
20	SCBD	318,820,000,000	329,560,000,000	329,560,000,000	329,560,000,000	329,560,000,000
21	SMDM	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400	48,159,602,400
22	SMRA	3,322,092,000	3,317,222,000	3,317,222,000	3,317,222,000	3,317,222,000

Lampiran 5. Harga Penutupan Saham Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

No	Kode Perusahaan	Harga Saham Penutupan				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	APLN	215	4750	334	210	210
2	ASRI	430	560	343	352	356
3	BKSL	157	104	58	92	130
4	BSDE	1290	1805	1800	1755	1700
5	CTRA	750	1250	1460	1335	1185
6	DART	445	680	420	360	306
7	DILD	315	650	489	500	350
8	DUTI	4475	4880	6400	6000	5400
9	EMDE	111	137	144	140	260
10	GAMA	88	51	55	50	69
11	GPRA	151	299	199	183	103
12	GWSA	159	174	123	129	150
13	JRPT	800	1040	745	875	900
14	KIJA	193	295	247	292	286
15	LPCK	4875	10400	7250	5050	3140
16	LPKR	910	1020	1035	720	488
17	MKPI	9500	15300	16875	25750	36500
18	MTLA	380	445	215	354	398
19	PWON	270	515	496	565	685
20	SCBD	2700	2000	1695	1650	2700
21	SMDM	190	124	95	76	106
22	SMRA	780	1520	1650	1325	945

Lampiran 6. Total Hutang Perusahaan *Property dan Real Estate*

No	Kode Perusahaan	Total Hutang (dalam rupiah)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	APLN	19,679,908,990,000	23,686,158,211,000	15,486,506,060,000	15,741,190,673,000	17,293,138,465,000
2	ASRI	9,096,297,873,000	10,553,173,020,000	12,107,460,464,000	12,998,285,601,000	12,155,738,907,000
3	BKSL	3,785,870,536,508	3,585,237,676,023	4,596,177,463,580	4,199,257,402,891	5,034,486,488,719
4	BSDE	915,686,120,457	9,661,295,391,976	13,925,458,006,310	13,939,298,974,339	16,754,337,385,933
5	CTRA	10,349,358,292,156	11,862,106,848,918	13,208,497,280,343	16,255,398,000,000	16,255,398,000,000
6	DART	1,841,771,878,000	1,867,445,219,000	2,311,459,415,000	2,442,909,056,000	2,958,239,843,000
7	DILD	3,430,425,895,884	4,534,717,461,562	5,517,743,393,322	6,782,581,912,231	6,786,634,657,165
8	DUTI	1,428,544,530,018	1,775,893,448,385	2,183,853,143,849	1,899,304,756,790	2,240,819,998,834
9	EMDE	380,595,770,404	576,053,997,101	536,106,853,364	675,649,658,921	1,081,693,156,648
10	GAMA	246,242,902,476	298,469,478,193	240,002,262,640	247,197,419,367	304,391,699,654
11	GPRA	531,728,700,484	627,610,745,487	626,943,804,650	559,139,315,183	466,150,356,014
12	GWSA	250,934,436,830	321,108,369,989	536,331,978,128	478,485,384,788	524,360,986,056
13	JRPT	3,479,530,351,000	3,482,331,602,000	3,437,170,298,000	3,578,037,749,000	3,496,187,155,000
14	KIJA	4,069,135,357,955	3,843,434,033,668	4,762,940,390,118	5,095,107,624,314	536,608,007,378
15	LPCK	2,035,080,266,357	1,638,364,646,380	1,843,461,568,152	1,410,461,654,803	4,657,491,000,000
16	LPKR	17,122,789,125,041	20,114,771,650,490	22,409,793,619,707	23,528,544,000,000	26,911,822,000,000
17	MKPI	920,106,415,024	2,154,420,021,554	2,880,175,893,867	2,897,296,559,011	2,276,438,836,762
18	MTLA	1,069,728,862,000	1,213,581,467,000	1,407,525,853,000	1,430,126,743,000	1,874,477,930,000
19	PWON	9,298,245,408,000	8,487,671,758,000	9,323,066,490,000	9,654,447,854,000	10,567,227,711,000
20	SCBD	1,255,256,029,000	1,621,222,893,000	1,787,170,403,000	1,592,379,580,000	1,472,489,392,000
21	SMDM	806,129,100,000	948,655,591,000	702,448,722,000	623,122,518,910	643,807,670,857
22	SMRA	9,001,470,158,000	9,386,842,550,000	11,228,512,108,000	12,644,764,172,000	13,308,969,928,000

Lampiran 7. Total Aset Perusahaan *Property dan Real Estate*

No	Kode Perusahaan	Total Aset (dalam rupiah)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	APLN	8,667,960,769,000	23,685,737,844,000	24,559,174,988,000	25,711,953,382,000	28,790,116,014,000
2	ASRI	14,428,082,567,000	16,924,366,954,000	18,709,870,126,000	20,186,130,682,000	20,728,430,487,000
3	BKSL	10,665,713,361,698	7,659,832,576,893	9,086,498,071,321	9,237,285,027,745	13,032,804,073,778
4	BSDE	22,572,159,491,478	28,134,725,397,393	36,022,148,489,646	38,292,205,983,731	45,951,188,475,157
5	CTRA	20,114,871,381,857	23,538,715,238,878	26,258,718,560,250	29,072,250,000,000	31,706,163,000,000
6	DART	4,768,449,638,000	5,114,273,658,000	5,739,863,241,000	6,066,257,596,000	6,527,809,727,000
7	DILD	7,526,470,401,005	9,004,884,010,541	10,288,572,076,882	11,840,059,936,442	13,097,184,984,411
8	DUTI	7,473,596,509,696	8,024,311,044,118	9,014,911,216,451	9,692,217,785,825	10,575,681,686,285
9	EMDE	938,536,950,089	1,179,018,690,672	1,196,040,969,781	1,363,641,661,657	1,868,623,723,806
10	GAMA	1,290,583,599,639	1,390,092,733,576	1,336,562,720,363	1,344,868,368,117	1,402,556,223,275
11	GPRA	1,332,646,538,409	1,517,576,344,888	1,574,174,572,164	1,569,319,030,878	1,499,462,028,211
12	GWSA	2,045,701,784,445	2,292,661,995,500	6,805,277,762,308	6,963,273,062,204	7,200,861,383,403
13	JRPT	6,163,177,866,000	6,684,262,908,000	7,578,101,438,000	8,484,436,652,000	9,472,682,688,000
14	KIJA	8,255,167,231,158	8,505,270,447,485	9,740,694,660,705	10,733,598,205,115	11,266,320,312,348
15	LPCK	3,854,166,345,345	4,309,824,234,265	5,476,757,336,509	5,653,153,184,505	12,378,227,000,000
16	LPKR	31,300,362,430,266	37,761,220,693,695	41,326,558,178,049	45,603,683,000,000	56,772,116,000,000
17	MKPI	2,838,815,438,871	4,316,214,269,222	5,709,371,372,467	6,612,200,867,199	6,828,046,514,843
18	MTLA	2,834,484,171,000	3,250,717,743,000	3,620,742,578,000	3,932,529,273,000	4,873,830,176,000
19	PWON	5,195,736,526,000	16,770,742,538,000	18,778,122,467,000	20,674,141,654,000	23,358,717,736,000
20	SCBD	5,550,429,288,000	5,569,183,172,000	5,566,425,030,000	5,714,281,871,000	5,783,263,814,000
21	SMDM	2,950,314,446,000	3,156,290,546,000	3,154,581,181,000	3,098,989,165,921	3,141,680,323,403
22	SMRA	13,669,136,825,000	15,379,478,994,000	18,758,262,022,000	20,810,319,657,000	21,662,711,991,000

Lampiran 8. Nilai *Tobin's Q* Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

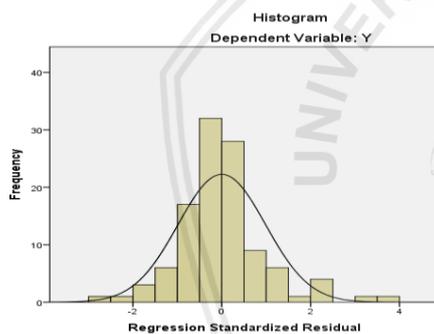
No	Kode Perusahaan	<i>Tobin's Q</i>				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	APLN	2.78	5.08	0.89	0.77	0.74
2	ASRI	1.22	1.27	1.01	0.99	0.92
3	BKSL	0.82	0.89	0.73	0.80	0.94
4	BSDE	1.04	1.52	1.35	1.25	1.08
5	CTRA	1.08	1.31	1.36	1.27	1.21
6	DART	0.68	0.78	0.63	0.59	0.60
7	DILD	0.89	1.25	1.03	1.01	0.80
8	DUTI	1.30	1.35	1.56	1.34	1.16
9	EMDE	0.80	0.88	0.85	0.84	1.05
10	GAMA	0.97	0.58	0.59	0.56	0.71
11	GPRA	0.88	1.26	0.94	0.86	0.61
12	GWSA	0.73	0.73	0.22	0.21	0.24
13	JRPT	2.35	2.57	1.78	1.81	1.68
14	KIJA	0.96	1.15	1.01	1.04	0.58
15	LPCK	1.41	2.06	1.26	0.87	0.55
16	LPKR	1.22	1.16	1.12	0.88	0.67
17	MKPI	3.50	3.86	3.31	4.13	5.40
18	MTLA	2.13	3.41	3.53	4.26	3.50
19	PWON	4.29	1.99	1.77	1.78	1.87
20	SCBD	1.84	1.48	1.33	1.24	1.80
21	SMDM	0.58	0.49	0.37	0.32	0.37
22	SMRA	1.48	2.04	1.87	1.53	1.24

## Lampiran 9. Uji Statistik Deskriptif

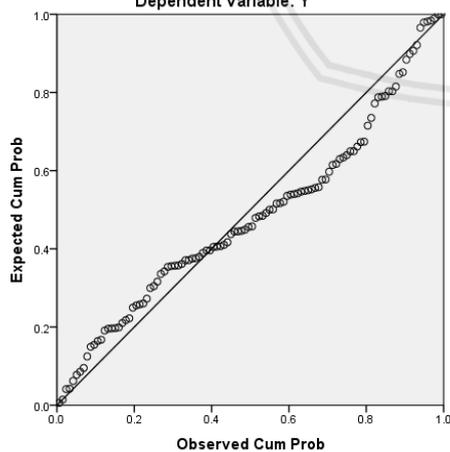
Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean		Std. Deviation
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic
X1	110	.15	.88	.5329	.01732	.18168
X2	110	.07	10.14	.9285	.09808	1.02862
X3	110	.04	40.85	11.5735	.83884	8.79788
Y	110	.21	5.40	1.4050	.09759	1.02351
Valid N (listwise)	110					

## Lampiran 10. Uji Normalitas



Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual  
Dependent Variable: Y



### One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		110
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.75314045
	Absolute	.124
Most Extreme Differences	Positive	.124
	Negative	-.070
Kolmogorov-Smirnov Z		1.296
Asymp. Sig. (2-tailed)		.070

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

### Lampiran 11. Uji Multikolinieritas

#### Coefficients<sup>a</sup>

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
(Constant)		
1 X1	.970	1.031
X2	.980	1.021
X3	.970	1.031

a. Dependent Variable: Y

### Lampiran 12. Uji Autokorelasi

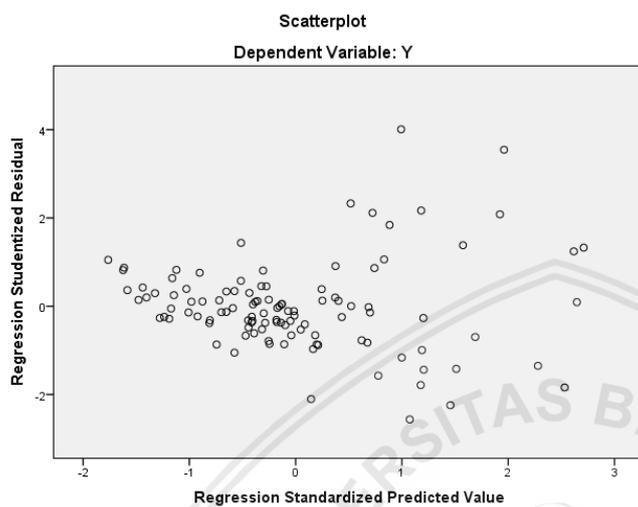
#### Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.677 <sup>a</sup>	.459	.443	.76372	2.206

a. Predictors: (Constant), X3, X1, X2

b. Dependent Variable: Y

### Lampiran 13. Uji Heterokedastisitas



### Lampiran 14. Regresi Linier Berganda

Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.545	.249		6.197	.000
	X1	-1.909	.409	-.339	-4.669	.000
	X2	.033	.072	.034	.465	.643
	X3	.073	.008	.628	8.655	.000

a. Dependent Variable: Y

### Lampiran 15. Koefisien Determinasi (R<sup>2</sup>)

Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.677 <sup>a</sup>	.459	.443	.76372

a. Predictors: (Constant), X3, X2, X1

b. Dependent Variable: Y

### Lampiran 16. Uji Bersama-sama (Uji F)

ANOVA<sup>a</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	52.358	3	17.453	29.922	.000 <sup>b</sup>
	Residual	61.827	106	.583		
	Total	114.185	109			

a. Dependent Variable: Y

b. Predictors: (Constant), X3, X2, X1

### Lampiran 17. Uji Parsial (Uji t)

Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.545	.249		6.197	.000
	X1	-1.909	.409	-.339	-4.669	.000
	X2	.033	.072	.034	.465	.643
	X3	.073	.008	.628	8.655	.000

a. Dependent Variable: Y

## CURICULUM VITAE

### SAVIRA FHEBBY AQUARIS

#### Contact:

Mobile 082112207150

E-mail saviraquaris@gmail.com



#### PROFILE

Nama : Savira Fhebbby Aquaris  
 Tempat, tanggal lahir : Bogor, 10 Februari 1996  
 Jenis Kelamin : Wanita  
 Agama : Islam  
 Pendidikan Akhir : S1  
 Alamat : Gunung Putri, Jl. Manggis Raya F6 No.27 Rt 04  
 Rw 12, Bogor 16961.

#### EDUCATION

Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, Malang (2015-2019)  
 SMAN 3 Bogor (2011-2014)  
 SMPN 2 Bogor (2008-2011)  
 SDN 4 Citeureup (2002-2008)  
 TK Pertiwi (2000-2002)

#### SKILLS

- Microsoft Word
- Microsoft Excel
- Microsoft Power Point
- Individual and Teamwork Ability

#### LANGUAE

- Bahasa
- English

#### EXPERIENCE

Internship : Kementerian Koordinator Bidang Kemaritiman (2018)  
 Organization : Recruitmen and Evaluation Indonesian Future Leaders,  
 Chapter Malang (2017-2018)  
 Public Relation Ngalam Youthphoria 3.0 (2018)  
 Volunteer : Beyond The Future – SMPN 3 Karangploso Satu Atap (2016)  
 Ngalam Youthphoria 2.0 (2017)