

**PENGARUH SOLVABILITAS, LIKUIDITAS DAN RENTABILITAS
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2019-2021**

SKRIPSI

Disusun Guna Memenuhi Persyaratan Ujian
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Jurusan Akuntansi
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Oleh:

SAKTY FARHAN WIGUNA
NIM: 2421901832



JURUSAN AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK
2023



JURUSAN AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

**PENGARUH SOLVABILITAS, LIKUIDITAS DAN RENTABILITAS
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2019-2021**

Oleh:

Nama : SAKTY FARHAN WIGUNA
NIM : 2421901832
Jurusan : Akuntansi

Telah Disetujui dan Disahkan di Depok Pada Tanggal 16 Agustus 2023

Dosen Pembimbing,

Anessa Musfitria, SE, M.Si, M.S.Ak

Menyetujui,
Ketua Jurusan Akuntansi

Israfil Munawarah, SE, M.Ak

Mengesahkan,
Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Prof. Dr. Sri Gambir Melati Hatta, SH



JURUSAN AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI
DEPOK

Skripsi Berjudul

**PENGARUH SOLVABILITAS, LIKUIDITAS DAN RENTABILITAS
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI
BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2019-2021**

Oleh:

Nama : SAKTY FARHAN WIGUNA
NIM : 2421901832
Jurusan : Akuntansi

Telah Dipertahankan di Hadapan Sidang Tim Penguji Skripsi, Pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 16 Agustus 2023
Waktu : 10.20 - 11.40 WIB

DAN YANG BERSANGKUTAN DINYATAKAN LULUS

Tim Penguji Skripsi

Ketua : Krisna Sudjana, SE, MM

(.....


Anggota : Ichwan, SE, M.Ak

(.....


Mengetahui,
Ketua Jurusan Akuntansi

Israfil Munawarah, SE, M.Ak

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SAKTY FARHAN WIGUNA
NIM : 2421901832
Jurusan : Akuntansi
Nomor KTP : 3201272910970003
Alamat : Kp. Legoknyenang, RT. 004/ RW. 009, No. 52
Desa Pancawati, Kec. Caringin
Kab. Bogor, 16730

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul Pengaruh Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021 ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat).
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI untuk menyimpan, mengalihmediakan atau mengalihformatkan, mengelola, mendistribusikan dan mempublikasikan skripsi ini melalui internet dan atau media lain bagi kepentingan akademis baik dengan maupun tanpa sepengetahuan saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh rasa tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi dalam bentuk apapun sesuai dengan aturan yang berlaku termasuk dicopot gelar kesarjanaan saya apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar adanya.

Depok, 16 Agustus 2023

SAKTY FARHAN WIGUNA

ABSTRAK

SAKTY FARHAN WIGUNA. NIM 2421901832. Pengaruh Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2021.

Persaingan antar perusahaan saat ini tidak terlepas dari pengaruh berkembangnya dinamika ekonomi, sosial politik, serta kemajuan teknologi. Setiap perusahaan harus mampu konsisten meningkatkan nilainya agar perusahaan mampu bersaing. Tujuan didirikannya sebuah perusahaan diantaranya, Untuk mencapai keuntungan yang maksimal. Hal ini menjadi salah satu faktor perusahaan untuk masuk ke bursa efek dan melakukan penjualan saham demi memperoleh dana dari investor. Perusahaan yang biasanya diminati investor dalam jangka waktu yang panjang adalah industri Properti dan *Real Estate*, Perusahaan sub sektor ini merupakan salah satu industri yang bergerak di bidang pengembangan, pembangunan, Sehingga investor yang menginvestasikan modal yang dimilikinya pada industri sub sektor ini. Hal ini dikarenakan nilai yang mengalami peningkatan sehingga memungkinkan untuk memperoleh keuntungan yang tinggi. Oleh karena itu, peneliti bertujuan untuk mengetahui sejauh mana pengaruh Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas terhadap nilai perusahaan.

Jenis penelitian yaitu asosiatif, Tempat dan waktu penelitian di lakukan pada perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2021 dengan mengakses situs resmi di www.idx.co.id. penelitian ini yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh ataupun hubungan antar variabel. Bentuk hubungan dalam penelitian asosiatif yaitu hubungan simetris, hubungan Kausal, dan interaktif/resiprocal/timbal balik. Penggunaan metode digunakan sesuai dengan tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui seberapa besar pengaruh solvabilitas, likuiditas dan rentabilitas terhadap nilai perusahaan. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. Adapun metode analisis data yang digunakan yaitu Uji Statistik Deskriptif, Uji Asumsi Klasik, Uji Persamaan Regresi dan Uji Hipotesis.

Dalam penelitian ini populasi perusahaan sub sektor Properti dan *Real Estate* berjumlah 63 perusahaan yang sudah di pilih berdasarkan kriteria penentuan sampel menjadi 12 perusahaan. Dari hasil analisis persamaan regresi nilai constant sebesar 100,718, Koefisien solvabilitas menunjukkan nilai negatif sebesar -102,649, artinya hubungan antara solvabilitas dengan nilai perusahaan tidak searah. Koefisien likuiditas menunjukkan nilai negatif sebesar -1,942, artinya hubungan antara likuiditas dengan nilai perusahaan tidak searah. Koefisien rentabilitas pada persamaan diatas menunjukkan nilai negatif sebesar -511,017, artinya hubungan antara rentabilitas dengan nilai perusahaan tidak searah. Pada uji hipotesis solvabilitas likuiditas dan rentabilitas tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan karena dengan berinvestasi sub sektor properti dan *real estate* harga properti dan *real estate* setiap tahunnya selalu meningkat. Inilah yang menjadi keuntungan bagi investor untuk memilih berinvestasi sub sektor properti dan *real estate*.

Kata kunci: Solvabilitas, Likuiditas dan Rentabilitas terhadap Nilai Perusahaan

ABSTRACT

SAKTY FARHAN WIGUNA. NIM 2421901832. *The Effect of Solvency, Liquidity and Profitability on Company Value in Property and Real Estate Companies Listed on the Bursa Efek Indonesia in 2019-2021.*

Today's competition between companies is inseparable from the influence of developing economic, social and political dynamics, as well as technological advances. Every company must be able to consistently increase its value so that the company can compete. The purpose of establishing a company is to achieve maximum profits. This is one of the factors for companies to enter the stock exchange and sell shares in order to obtain funds from investors. Companies that are usually of interest to investors in the long term are the Property and Real Estate industry. This sub-sector company is one of the industries engaged in development, development, so that investors invest their capital in this sub-sector industry. This is because the value has increased so that it is possible to obtain high profits. Therefore, researchers aim to determine the extent to which the influence of Solvency, Liquidity and Profitability on firm value.

The type of research is associative. Place and time of research is carried out on companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2019-2021 by accessing the official website at www.idx.co.id. This study aims to determine the effect or relationship between variables. Forms of relationships in associative research are symmetrical relationships, causal relationships, and interactive/reciprocal/reciprocal. The method used is in accordance with the research objective, namely to find out how much influence solvency, liquidity and profitability have on firm value. The sampling technique in this study used a purposive sampling technique. The data analysis method used is Descriptive Statistical Test, Classical Assumption Test, Regression Equation Test and Hypothesis Test.

The population of the Property and Real Estate sub-sector companies totaled 63 which had been selected based on the criteria for determining the sample into 12 companies. From the results of the analysis of the regression equation the constant value is 100.718, the solvency coefficient shows a negative value of -102.649, meaning that the relationship between solvency and firm value is not one-way. The liquidity coefficient shows a negative value of -1.942, meaning that the relationship between liquidity and firm value is not one-way. The profitability coefficient in the equation above shows a negative value of -511.017, meaning that the relationship between profitability and company value is not one-way. In the solvency hypothesis test, liquidity and profitability do not significantly affect firm value because by investing in the property and real estate sub-sector, property and real estate prices always increase every year. This is an advantage for investors to choose to invest in the property and real estate sub-sector.

Keywords: Solvency, Liquidity and Rentability to Firm Value

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini tepat pada waktunya. Shalawat serta salam juga penulis haturkan untuk junjungan kita semua, Nabi Muhammad SAW dengan harapan kita semua mendapatkan syafaatnya di hari pembalasan nanti.

Penelitian dengan judul Pengaruh solvabilitas, likuiditas dan rentabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Properti Dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2019-2021 ini disusun guna memenuhi persyaratan ujian memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Jurusan Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI. Alasan pemilihan judul karena Industri properti dan *real estate* merupakan bisnis yang sangat menjanjikan untuk berkembang di Indonesia. Hal ini didukung dengan nilai kenaikan harga properti dan *real estate* di Indonesia cukup menjanjikan karena setiap tahunnya memiliki kenaikan harga yang cukup melebihi inflasi dan juga populasi penduduk yang besar serta tingkat kepemilikan rumah yang cukup rendah maka pasar untuk industri di bidang ini semakin luas apalagi dengan dukungan yang diberikan oleh pemerintah dengan melakukan usaha untuk menarik investor dalam menanamkan sahamnya di bidang properti dan real estate ini. Maka dari itu Skripsi ini di buat berdasarkan tugas dan tanggung jawabnya.

Pelaksanaan dan penyusunan Skripsi ini tentu tidak terlepas dari perhatian serta bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak H. Nurdin Rifa'i, SE, M.Sc., M.AP selaku Ketua Yayasan Nusa Jaya Depok yang telah berusaha untuk selalu mengembangkan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI ini dengan baik.
2. Ibu Prof. Dr. Sri Gambir Melati Hatta, SH selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah mengelola kampus dengan baik.
3. Bapak Israfil Munawarah, SE, M.Ak selaku Ketua Jurusan Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang terus berusaha untuk memajukan jurusan ini.

4. Ibu Anessa Musfitria, SE, M.Si, M.S.Ak selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah dengan sabar bersedia membimbing dan mengarahkan penulis dari awal hingga penulis selesai menyusun skripsi ini.
5. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI khususnya Jurusan Akuntansi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah dengan penuh ketekunan dan dedikasi yang tinggi mengajarkan penulis hingga penulis bisa menjadi seorang Sarjana Ekonomi seperti sekarang ini.
6. Para staff dan karyawan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah melayani penulis dengan sepenuh hati.
7. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2019 yang telah bersama-sama penulis menjalani masa perkuliahan di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI selama empat tahun dengan penuh suka cita.
8. Ibunda tercinta Eka Sari Marliany yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini dengan baik.
9. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan dorongan yang luar biasa selama proses pembuatan skripsi ini.

Penulis sadar bahwa Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar dapat menjadi lebih baik. Semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat baik kepada penulis sendiri dan kepada para pembaca secara umumnya.

Depok, 16 Agustus 2023
Penulis,

SAKTY FARHAN WIGUNA
NIM: 2421901832

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBARAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
LEMBARAN SIDANG	iii
PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
 BAB I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	4
1.3 Batasan Masalah	4
1.4 Rumusan Masalah	4
1.5 Tujuan Penelitian	5
1.6 Manfaat penelitian	5
1.7 Sistematika Penulisan	6
 BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori.....	7
2.1.1 Teori Keagenan (<i>Agency Theory</i>).....	7
2.1.2 Teori Sinyal	9
2.1.3 <i>Accounting Theory</i>	11
2.1.4 Properti dan <i>Real Estate</i>	12
2.1.5 Laporan Keuangan	14
2.1.6 Rasio Keuangan.....	21
2.1.7 Solvabilitas	24
2.1.8 Likuiditas.....	26
2.1.9 Rentabilitas	28
2.1.10 Nilai Perusahaan	31
2.2 Penelitian Terdahulu	34
2.3 Kerangka Konseptual	36
2.4 Hipotesis.....	37
2.4.1 Pengaruh Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	37
2.4.2 Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan	37
2.4.3 Pengaruh Rentabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	38
2.4.4 Pengaruh Solvabilitas Likuiditas Dan Rentabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	38

BAB III.	METODOLOGI PENELITIAN	
3.1	Tempat dan Waktu Penelitian	39
3.2	Jenis Penelitian.....	39
3.3	Populasi dan Sampel Penelitian	40
3.3.1	Populasi	40
3.3.2	Sampel Penelitian	42
3.4	Teknik Pengumpulan Data	43
3.5	Definisi Operasional Variabel.....	43
3.5.1	Variabel Bebas (<i>Independent Variable</i>)	44
3.5.2	Variabel Terikat (<i>dependent Variable</i>).....	45
3.6	Teknik Analisis Data.....	47
3.6.1	Analisis Statistik Deskriptif.....	47
3.6.2	Uji Asumsi Klasik	48
3.6.3	Persamaan Regresi	51
3.6.4	Uji Hipotesis.....	51
BAB IV.	HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1	Deskriptif Data	53
4.2	Hasil dan Analisis Data.....	68
4.2.1	Statistik Deskriptif.....	68
4.2.2	Uji Asumsi Klasik	69
1.	Uji Normalitas	69
2.	Uji Multikolinearitas	71
3.	Uji Autokorelasi	71
4.	Uji Heteroskedastisitas	72
4.2.3	Analisis Persamaan Regresi	73
4.2.4	Uji Hipotesis.....	74
1.	Uji Signifikan Simultan (Uji Statistik F)	74
2.	Uji Parsial (Uji Statistik t)	74
3.	Uji Koefisien Determinasi (R^2)	76
4.3	Pembahasan.....	76
BAB V.	SIMPULAN DAN SARAN	
5.1	Simpulan	80
5.2	Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA		82
LAMPIRAN.....		87

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	Pertumbuhan Nilai Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i>	3
Tabel 2.1.	Penelitian Terdahulu	34
Tabel 3.1.	Jadwal Pelaksanaan Penelitian	39
Tabel 3.2.	Populasi Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> Periode 2019-2021	40
Tabel 3.3.	Definisi Operasional Variabel	46
Tabel 4.1.	Kriteria Penentuan Sampel.....	53
Tabel 4.2.	Sampel Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> Periode 2019-2021	54
Tabel 4.3.	Hasil Statistik Deskriptif.....	68
Tabel 4.4.	Hasil Uji Multikolinieritas	71
Tabel 4.5.	Hasil Uji Auto Kolerasi	72
Tabel 4.6.	Hasil Uji Persamaan Regresi.....	73
Tabel 4.7.	Hasil Uji F.....	74
Tabel 4.8.	Hasil Uji t.....	75
Tabel 4.9.	Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Kerangka Konseptual	36
Gambar 4.1.	Hasil Uji Normalitas	69
Gambar 4.2.	Hasil Uji Normalitas Dengan Pendekatan Histogram.....	70
Gambar 4.3.	Hasil Uji Heteroskedastisitas Dengan Pendekatan Grafik	72

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Tabulasi Data.....	88
Lampiran 2. Hasil <i>Output</i> SPSS.....	92
Lampiran 3. Kartu Bimbingan	95
Lampiran 4. Daftar Riwayat Hidup	96