

RINGKASAN

UNGKAP REJEKI PASARIBU. Analisis Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). Dibimbing oleh NUNUNG NURYANTONO dan TRIAS ANDATI.

Sektor properti di Indonesia masih menjadi salah satu pilihan primadona bagi investor. Hal ini dibuktikan oleh realisasi investasi pada lima sektor yang paling diminati kuartal I tahun 2018, urutan pertama adalah sektor properti. Begitu juga dengan *trend* realisasi investasi sektor properti lima tahun terakhir juga menunjukkan peningkatan yang tinggi, baik PMDN maupun PMA. Sektor properti memiliki kemampuan *multiplier effect* yang kuat terhadap sektor lain. Sektor properti memiliki turunan industri yang sangat banyak dimana terbagi menjadi turunan industri *backward* yaitu terkait industri yang menyediakan produk kebutuhan properti sebelum dibangun dan *forward* yaitu terkait industri yang menyediakan produk kebutuhan properti setelah selesai dibangun. Namun jika dilihat dari pertumbuhan PDB sektor properti dan *real estate* mengalami *trend* yang menurun sejak tahun 2013–2017 dan indeks harga saham sub sektor properti dan *real estate* juga mengalami penurunan sejak akhir tahun 2016.

Salah satu metode yang sering digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah dengan menghitung *price to book value* (PBV). PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Rasio PBV yang semakin tinggi mengindikasikan harga saham yang semakin tinggi. Investor dapat memprediksi saham-saham yang mengalami *undervalued* atau *overvalued* dengan melihat PBV, sehingga dapat menentukan strategi investasi yang sesuai dengan harapan investor untuk memperoleh deviden dan *capital gain* yang tinggi.

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh faktor internal dan eksternal perusahaan terhadap nilai perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017. Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan *Price to Book Value* (PBV). Faktor internal yang dipilih adalah struktur modal yang dihitung dengan *Debt Equity Ratio* (DER), *asset growth*, dan profitabilitas yang dihitung dengan *Return on Equity* (ROE). Sedangkan faktor eksternal yang dipilih adalah inflasi, kurs dan pertumbuhan ekonomi. Pengambilan contoh menggunakan metode *purposive sampling* dengan kriteria sampel merupakan perusahaan di industri sektor properti dan *real estate* yang memiliki laporan keuangan periode kuartal tahun 2013 hingga 2017 yang lengkap, dan diperoleh 20 perusahaan. Metode pengolahan data menggunakan regresi data panel dengan bantuan *software E-views 9*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor internal DER, ROE, dan *asset growth* berpengaruh positif terhadap PBV. Faktor eksternal inflasi berpengaruh positif terhadap PBV, sedangkan kurs berpengaruh negatif terhadap PBV, dan PDB tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci : *asset growth*, *debt to equity ratio*, inflasi, nilai tukar, properti, *price to book value*, *return on equity*.