

**PENGARUH *INVESTMENT OPPORTUNITY SET* (IOS) DAN
TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
DENGAN KEBIJAKAN UTANG SEBAGAI
VARIABEL MODERASI**

(Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di
Bursa Efek Indonesia Periode 2021 – 2025)

SKRIPSI



OLEH :

NATASYA LAILA LATIVAH

NIM. 2203101042

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PGRI MADIUN**

2026

**PENGARUH *INVESTMENT OPPORTUNITY SET (IOS)* DAN TINGKAT
SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN
KEBIJAKAN UTANG SEBAGAI
VARIABEL MODERASI**

(Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek
Indonesia Periode 2021 – 2025)

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas PGRI Madiun Untuk Memenuhi Salah Satu
Persyaratan Dalam Menyelesaikan Program Studi Sarjana 1 Akuntansi.

OLEH :

NATASYA LAILA LATIVAH

NIM. 2203101042

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PGRI MADIUN**

2026

LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Skripsi telah diperiksa dan disetujui untuk diuji.

Madiun, 21 Juli 2026
Dosen Pembimbing I

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Juli Murwani', with a long horizontal line extending from the end of the signature.

Dra. Juli Murwani, M.Si.
NIDN. 0710076501

Madiun, 21 Juli 2026
Dosen Pembimbing II

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heidy Paramitha Devi', with a long horizontal line extending from the end of the signature.

Heidy Paramitha Devi, S.Pd., M.Si., CSRS.
NIDN. 0719078803

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI

Skripsi oleh Natasya Laila Lativah telah dipertahankan didepan panitia penguji
pada hari Selasa, 28 Juli 2026

Panitia Penguji



Dr. Anny Widiasmara, S.E., M.Si., CSRS.
NIDN. 0707097405

Ketua



Moh. Ubaidillah, S.Pd., M.Si., CSRS.
NIDN. 0713048902

Sekretaris



~~Dra. Juli Murwani, M.Si.~~
NIDN. 0710076501

Anggota



Heidy Paramitha Devi, S.Pd., M.Si., CSRS.
NIDN. 0719078803

Anggota



Moh. Ubaidillah, S.Pd., M.Si., CSRS.
NIDN. 0713048902

Anggota



Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis

Dr. Anggita Langgeng W., S.E., M.Si., Ak., CA., CPA.
NIDN. 0727078603



Mengesahkan,
Kepala Program Studi Akuntansi

Dr. Anny Widiasmara, S.E., M.Si., CSRS.
NIDN. 0707097405

PENYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Natasya Laila Lativah

NIM : 2203101042

Program Studi : Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Madiun, 03 Agustus 2026

Yang membuat pernyataan,



Natasya Laila Lativah

NIM. 2203101042

MOTTO DAN KATA PERSEMBAHAN

MOTTO:

"Saya Akan Lawan!!"

KATA PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

Diri saya sendiri yang telah berjuang dan berusaha selama ini. Terima kasih atas kerja kerasnya. Keluarga saya yang telah mendoakan dan memberikan dukungan penuh selama perjuangan menempuh pendidikan. Serta untuk teman-teman yang saya sayangi Terima kasih banyak untuk semuanya yang telah mendukung dan menyemangati saya dalam perjuangan menyelesaikan skripsi ini

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi berjudul “Pengaruh *Investment Opportunity Set* (IOS) dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Utang Sebagai Variabel Moderasi (Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2021–2025)” dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam semoga tercurah kepada Nabi Muhammad SAW. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Madiun.

Selama penyusunan skripsi ini peneliti mendapat banyak bimbingan, arahan, bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada:

1. Bapak Dr. H. Supri Wahyudi Utomo, M.Pd. selaku Rektor Universitas PGRI Madiun.
2. Bapak Dr. Anggita Langgeng Wijaya, S.E., M.Si., Ak., CA., CPA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Madiun.
3. Ibu Dr. Anny Widiasmara, S.E., M.Si., CSRS selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Madiun
4. Ibu Dra. Juli Murwani, M.Si selaku Dosen Pembimbing 1 yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberi bimbingan, arahan, semangat, ilmu pengetahuan dan sabar menghadapi kekurangan yang peneliti miliki selama penyusunan skripsi terselesaikan. Terima kasih atas bimbingan dan konsultasi yang telah diberikan.

5. Ibu Heidy Paramitha Devi, S.Pd., M.Si., CSRS selaku Dosen Pembimbing 2 yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberi bimbingan, arahan, semangat, ilmu pengetahuan dan sabar menghadapi kekurangan yang peneliti miliki selama penyusunan skripsi terselesaikan. Terima kasih atas bimbingan dan konsultasi yang telah diberikan.
6. Seluruh Dosen Prodi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas PGRI Madiun yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada peneliti selama perkuliahan, semoga ilmu yang diberikan bermanfaat untuk kehidupan sehari-hari.
7. Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa memberkahi anugerah dan kemudahan kepada penulis dalam pembuatan laporan skripsi ini.
8. Mamah dan Tante tercinta, terima kasih atas segala doa, kasih sayang, perjuangan, dan dukungan yang telah diberikan. Terima kasih kepada Mamah yang selalu kuat berjuang untuk penulis setelah kepergian Ayah, serta Tante yang telah membantu membiayai pendidikan penulis. Skripsi ini penulis persembahkan sebagai bentuk terima kasih atas segala pengorbanan Mamah dan Tante.
9. Sahabat-sahabat tercinta, terima kasih atas segala bantuan, dukungan, semangat, dan kebersamaan selama proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih telah selalu membantu dan menemani penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan.

DAFTAR ISI

JUDUL SKRIPSI	i
PENYATAAN KEASLIAN TULISAN	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN KATA PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah.....	10
C. Rumusan Masalah	11
D. Tujuan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS PENELITIAN	15
A. Kajian Pustaka.....	15
1. <i>Signaling Theory</i> (Teori Sinyal).....	15
2. <i>Agency Theory</i> (Teori Keagenan).....	17
3. Nilai Perusahaan	19
4. <i>Investment Opportunity Set</i> (IOS)	21
5. Tingkatan Suku Bunga	24
6. Kebijakan Hutang.....	25
B. Penelitian terdahulu.....	27
C. Kerangka Konseptual	36
D. Hipotesis Penelitian.....	36

BAB III METODE PENELITIAN.....	47
A. Tempat dan Waktu Penelitian	47
B. Jadwal Penelitian.....	47
C. Desain Penelitian.....	48
D. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	50
E. Variable Penelitian dan Definisi Oprasional.....	52
H. Teknik Analisi Data	58
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	66
A. Gambaran Umum dan Objek Penelitian	66
B. Deskripsi Data.....	67
1. Teknik Analisis Deskriptif	68
2. Uji Asumsi Klasik	69
4. Uji Hipotesis.....	76
C. Pembahasan.....	82
BAB V PENUTUP.....	90
A. Kesimpulan	90
B. Implikasi.....	92
C. Keterbatasan.....	93
D. Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA	95
DAFTAR LAMPIRAN.....	102

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	27
Tabel 3. 1 Jadwal Penelitian.....	47
Tabel 3. 2 Sample Penelitian.....	52
Tabel 3. 3 Instrumen Penelitian	58
Tabel 4. 1 Analisis Statistik Deskriptif	68
Tabel 4. 2 Hasil Uji Normalitas Sebelum Outlier	70
Tabel 4. 3 Hasil Uji Normalitas Sesudah Outlier.....	70
Tabel 4. 4 Hasil Uji Multikolonieritas	71
Tabel 4. 5 Hasil Uji Heterokedasitas.....	73
Tabel 4. 6 Hasil Uji Autokorelasi	74
Tabel 4. 7 Hasil Uji Analisis Regresi Linier Berganda.....	75
Tabel 4. 8 Hasil Uji f (Goodness of Fit).....	76
Tabel 4. 9 Hasil Uji Signifikansi Parsial (t)	77
Tabel 4. 10 Hasil Uji Analisis MRA (Model II)	79
Tabel 4. 11 Hasil Uji Analisis MRA (Model III).....	80
Tabel 4. 12 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Tingkat Suku Bunga Acuan BI 2021-2025	3
Gambar 1.2 Indeks Harga Properti Perumahan Indonesia	4
Gambar 2.1 Gambar Kerangka Konseptual	36
Gambar 3.1 Desain Penelitian.....	49

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Perusahaan Properti dan Real estate	102
Lampiran 2 Data dan Sampel Penelitian.....	104
Lampiran 3 Hasil Olah Data SPSS 2026.....	114
Lampiran 4. Hasil Cek Turnitin	141