PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, UKURAN PERUSAHAAN DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi

Diajukan Oleh :

RIZKYA AMRINA

NPM 1801120507.P

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS TRIDINANTI

PALEMBANG

2021

UNIVERSITAS TRIDINANTI
FAKULTAS EKONOMI
PALEMBANG

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama	: Rizkya Amrina
Nomor Pokok/ NIRM	: 1801120507.P
Jurusan/Prog. Studi	: Akuntansi
Jenjang Pendidikan	: Starta I
Mata Kuliah	: Akuntansi Keuangan
Judul Skripsi	: Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan dan Profitabilias terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Pembimbing Skripsi

Tanggal 08-05-2021 Pembimbing I : **Yancik Syafitri, SE.,M.Si.**

NIDN : 0225026401

Tanggal 08-05-2021 Pembimbing II : **Pipit Fitri Rahayu, SE.,M.Si.**

NIDN : 0210049001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi	Ketua Program Studi,
Tanggal 08-05-2021	Tanggal……
Dr. Msy Mikial, SE, M.Si, Ak, CA, CSRS	**Meti Zuliyana, S.E, M.Si, Ak.CA**
NIDN : 020526401	**NIDN : 0205056701**

062/PS/DFE/21

ii

Dipindai dengan CamScanner

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Rizkya Amrina
NPM	: 1801120507.P
Program Studi	: Akuntansi
Program Pendidikan	: Strata 1 (S1)

Menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis dengan sungguh – sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan karya orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya sanggup mnerima sanksi dengan peraturan yang berlaku.

Palembang, 08 Mei 2021

Rizkya Amrina

Dipindai dengan CamScanner

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Always forget what you give, never forget to forgive”

(Rizkya Amrina)

Kupersembahkan Kepada :

➢ Keluarga tercinta

➢ Sahabat ku tercinta

➢ Rekan-rekan seperjuangan mahasiswa/i UTP

➢ Masa depan dan kesuksesanku

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang mana telah memberi penulis kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **"PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, UKURAN PERUSAHAAN DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA"**.

Penyusunan tugas akhir skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang selalu memberikan doa, bantuan, dan dukungannya kepada penulis. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan kemudahan dan kelancaran kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini,
2. Orang tua penulis Alm. Thamrin Akmal, SE dan Ibu Nurjannah, SH serta kakak kandungku M. Febrindra Nata Utama yang selalu tanpa lelah memberi penulis dorongan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi sesuai waktu,
3. Ibu Dr. Hj Nyimas Manisah, MP selaku Rektor Universitas Tridinanti Palembang,
4. Ibu Dr. Msy. Mikial, SE,. M.Si,.AK,.CA,.CSRS selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Tridinanti Palembang,

5. Ibu Meti Zuliyana, SE.M.Si.Ak.CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Tridinanti Palembang,
6. Bpk Yancik Syafitri, SE., M.Si. selaku Dosen Pembimbing Skripsi 1 yang telah mengarahkan dan membantu penulis menyelesaikan skripsi ini,
7. Ibu Pipit Fitri Rahayu, SE., M. Si. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi 2 yang telah mengarahkan dan membantu penulis menyelesaikan skripsi ini,
8. Seluruh Dosen dan Staf Universitas Tridinanti Palembang Program Studi Akuntansi Ekonomi,
9. Serta sahabat ku Boy Gega dan Rahma Afriliani yang selalu membantuku serta mendengarkan keluh kesah ku selama mengerjakan skripsi ini dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang sudah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam laporan ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terrdapat kekurangan dan keterbatasan. Sehingga kritik dan saran dari teman-teman yang bersifat membangun. Semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan menjadi sebuah karya yang bermanfaat bagi pembaca.

Palembang, 21 Januari 2021

Rizkya Amrina

ABSTRAK

PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, UKURAN PERUSAHAAN DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh :
Rizkya Amrina

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel independen yaitu struktur modal, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan sebagai variabel dependen. populasi penelitian meliputi perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015 - 2017. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*. Pengujian Hipotesis ini menggunakan analisis regresi berganda dengan tingkat signifikan 5% (0.05). hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan sementara struktur modal pertumbuhan perusahaan dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

kata kunci : **struktur modal, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan profitabilitas dan nilai perusahaan.**

RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi :

Nama : Rizkya Amrina

Tempat Tanggal Lahir : Palembang, 29 Maret 1998

Alamat : Jalan mayor santoso lrg. Andalas no. 1476 Palembang

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Status : Belum Menikah

Riwayat Pendidikan :

NO.	NAMA SEKOLAH	TAHUN LULUS
1	SD Negeri 21 Palembang	2008
2	MTs Negeri 2 Palembang	2011
3	SMA Muhammadiyah 1 Palembang	2014
4	Universitas Sriwijaya Palembang (DIII Akuntansi)	2017

Pengalaman Organisasi:

1. Bujang dan Gadis Diploma III Universitas Sriwijaya Palembang Tahun 2015
2. Bujang Gadis Palembang Tahun 2020
3. Komite Olahraga Nasional Indonesia (KONI) Provinsi Sumsel Tahun 2020

Pengalaman Kerja :

1. Presenter PT. Sriwijaya Palembang Televisi 2016 sampai sekarang
2. PT. Penjaminan Kredit Daerah (JAMKRIDA) Provinsi Sumsel 2018 - 2020

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ……..... i

LEMBAR PERSETUJUAN PROPOSAL …….. ii

MOTTO DAN PERSEMBAHAN……...… iii

KATA PENGANTAR ……. iv

ABSTRAK …… vi

RIWAYAT HIDUP …….. vii

DAFTAR ISI ……..... viii

DAFTAR TABEL ……..... xiii

DAFTAR GAMBAR ……...….... xv

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang ……. 1

1.2 Perumusan Masalah ……. 10

1.3 Tujuan Penelitian ……. 10

1.4 Manfaat Penelitian ……... 11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teoritis ……. 13

2.1.1 Signalling Theory ……..…….. 13

2.1.2 Trade Off Theory ……... 14

2.1.3 Nilai Perusahaan …… 15

2.1.4 Struktur Modal ……17

2.1.5 Pertumbuhan Perusahaan ……..…... 18

2.1.6 Ukuran Perusahaan ……..…….19

2.1.7 Profitabilitas ……..... 20

2.2 Penelitian Lain Yang Relevan ……... 21

2.3 Kerangka Pemikiran ……..… 25

2.4.1 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan ……... 26

2.4.2 Pengaruh Pertumbuhan Perushaaan Terhadap Nilai Perusahan …..… 27

2.4.3 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan ..……... 28

2.4.4 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan ……..…….. 28

2.4.5 Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran ……..

Perusahaan dan Profitabilitas Secara Simultan Terhadap ……

Nilai Perusahaan ……..…… 29

2.4 Hipotesis ……..……. 29

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Tempat dan Waktu Penelitian ……..…….. 31

3.1.1 Tempat Penelitian ……..…….. 31

3.1.2 Waktu Penelitian ……..…… 31

3.2 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data ……..…….…….. 31

3.2.1 Sumber ……..……...…….. 31

3.2.2 Teknik Pengumpulan Data ……...…… 32

3.3 Pupolasi Sampel dan Sampling……...…… 32

3.3.1 Pupolasi …….……... 32

3.3.2 Sample ……. 34

3.3.3 Sampling ……..... 34

3.4 Rancangan Penelitian ……..….. 37

3.5 Variabel dan Definisi Operasional……..…… 37

3.6 Instrument Penelitian ……..... 39

3.7 Teknik Analisa Data …….. 40

3.7.1. Uji Normalitas ……..... 40

3.7.2 Uji Asumsi Klasik ……..…. 41

3.7.1.1 Uji Multikolineritas ……..….. 41

3.7.1.2 Uji Autokorelasi ……..….. 41

3.7.1.4 Uji Heteroskedastisitas ……..……. 42

3.7.3 Analisis Regresi Linier Berganda ……..…….. 43

3.7.4 Pengujian Hipotesis…..……..……44

3.7.3.1 Uji Statistik t (Parsial) ……..…….. 44

3.7.3.2 Uji Simultan (Uji F) ……..……. 45

BAB IV HASIL PENELITIAAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian …….……..….. 46

4.1.1 Gambaran Umum Bursa Efek Indonesia …… 46

4.1.2 Visi dan Misi Bursa Efek Indonesia ….…….…… 49

4.1.2.1 Visi Bursa Efek Indonesia …….…….…. 49

4.1.2.2Misi Bursa Efek Indonesia……..….. 49

4.1.3 Struktur Organisasi Bursa Efek Indonesia…… 50

4.1.4 Struktur Pasar Modal Indonesia …….…….. 50

4.1.5 Sejarah Singkat Tentang Perusahaan Sampel ……..…….. 51

4.1.6 Data Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas dan Nilai Perusahaan ……..... 60

4.1.6.1 *Debt Equity Ratio* perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia…..…… 61

4.1.6.2 *Growth* perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia …… 63

4.1.6.3 Ukuran perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia…..…….. 66

4.1.6.4 *Return On Equity* properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia …….. 68

4.1.6.5 *Price Book Value* properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia …….. 71

4.2 Pembahasan ……. 74

4.2.1 Deskripsi *Debt To Equity, Growth, Ukuran Perusahaan, Return On Equity dan Price to Book Value* pada Perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI…….. 74

4.2.2. Uji Normalitas …….…… 76

4.2.3. Pengujian Asumsi Klasik ……. 79

4.2.3.1 Uji Asumsi Multikolinieritas …… 79

4.2.3.2 Uji Asumsi Heteroskedastisitas ...……. 80

4.2.3.3 Uji Asumsi Autokorelasi …….. 82

4.2.4 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda…… 83

4.2.5. Hasil Uji Hipotesis ……...…… 85

4.2.5.1 Uji Hipotesis Secara Parsial (Uji t) ……. 85

4.2.5.2 Uji Hipotesis Secara Simultan (Uji F) ……. 95

4.2.5.3 Hasil Uji Koefisien Determinasi (KD) …… 97

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan ……..…… 98

5.2 Saran……. 99

DAFTAR PUSTAKA ……..……. 100

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu ……...…. 23

Tabel 3.1 Daftar Populasi Perusahaan Properti dan Real Estate …...…….. 32

Tabel 3.2 Teknik Penelitian Sampel Perusahaan Properti dan Real Estat…... 35

Tabel 3.3 Sampel Penelitian Perusahaan Properti dan Real Estate…… 36

Tabel 3.4 Variabel dan Definisi Operasional ……..…...…….. 34

Tabel 3.4 Jadwal Kerja ……..……..……..……. 45

Tabel 4.1 Data *Debt Equity Ratio*Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2019 …..……...…… 61

Tabel 4.2 Data *Growth* Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2019 ……...…..…… 64

Tabel 4.3 Data Ukuran Perusahaan Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2019 …… 66

Tabel 4.4 Data *Return On Equity* Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2019 ……...……. 69

Tabel 4.5 Data *Price Book Value* Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2016-2019 ……..…… 72

Tabel 4.6 Data *Debt To Equity, Growth, Ukuran Perusahaan, Return On Equity dan Price to Book Value*Perusahaan Perdagangan Eceran yang terdaftar di BEI Periode 2017-2016……74

Tabel 4.7 Hasil Uji Normalitas ……..….. 77

Tabel 4.8. Hasil Uji Asumsi Multikolinieritas ……..……..... 80

Tabel 4.9 Hasil Uji Asumsi Autokorelasi ……..…….... 82

Tabel 4.10 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda…....……..… 83

Tabel 4.11 Hasil Uji Hipotesis Parsial ……..……..……85

Tabel 4.12 Hasil Uji Hipotesis Simultan ……..……...…...… 95

Tabel 4.13 Hasil Uji Koefisien Determinasi (KD) …….……..……... 97

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran 26

Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bursa Efek Indonesia ……..…… 50

Gambar 4.2 Struktur Pasar Modal Indonesia ……..……...…. 51

Gambar 4.3 Grafik *Normal Probability*…….…….. 78

Gambar 4.4 Grafik *Scatterplot* Uji Asumsi Heteroskedasitisitas...……..… 81

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap perusahaan pada tahap awal berdiri pasti memerlukan modal untuk penetapan struktur modalnya, dan pada saat akan memperluas usaha atau menggabungkan usahanya besar kemungkinannya akan melakukan perubahan struktur modal yang disebabkan adanya perubahan modal atau tambahan modal. Semakin berkembangnya dunia usaha, semakin banyak pula perusahaan yang bermunculan sehingga menimbulkan persaingan yang ketat. Akibat persaingan yang ada membuat perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tercapai. Perusahaan mempunyai tujuan jangka panjang yaitu memaksimumkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan ini dipengaruhi oleh banyak faktor salah satunya adalah pertumbuhan perusahaan. Informasi tentang adanya pertumbuhan perusahaan direspon positif oleh investor, sehingga akan meningkatkan harga saham. perusahaan yang tumbuh dengan cepat memperoleh hasil positif dalam artian pemantapan posisi di era persaingan, menikmati penjualan yang meningkat secara signifikan dan diiringi oleh adanya peningkatan pangsa pasar. Semakin tinggi nilai perusahaan maka kemakmuran pemegang saham akan semakin meningkat.

Menurut Gendro Wiyono dan Hadri Kusuma (2017:13) memaksimumkan nilai perusahaan bermakna lebih luas daripada memaksimumkan laba, karena memaksimumkan nilai perusahaan berarti mempertimbangkan pengaruh waktu terhadap nilai uang. Memaksimumkan nilai berarti mempertimbangkan berbagai

risiko terhadap arus pendapatan perusahaan. Mutu dari arus dana yang diharapkan diterima di masa yang akan datang mungkin beragam.

Nilai perusahaan yang tinggi akan menunjukan kemapanan dan citra yang semakin baik sehingga calon investor memiliki kepercayaan dan ketertarikan terhadap perusahaan. Nilai yang dimaksud adalah nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang, selain itu nilai perusahaan ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi terhadap pemegang saham.

Menurut Wiyono dan Kusuma (2017:81) Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukan kemakmuran pemegang saham juga tinggi.

Nilai perusahaan yang tinggi menunjukan kinerja perusahaan yang baik. Salah satunya pandangan nilai perusahaan bagi pihak kreditur, bagi pihak kreditur nilai perusahaan berkaitan dengan likiuditas perusahaan, yaitu perusahaan dinilai mampu atau tidaknya mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh pihak kreditur. Apabila nilai perusahaan yang tersirat tidak baik maka investor akan meniliai perusahaan dengan nilai rendah. Nilai perusahaan yang telah *go public* dapat dilihat dari harga saham yang dikeluarkan oleh perusahaan tersebut (Susanti, 2016 : 178).

Penilaian terhadap nilai saham perusahaan terdapat tiga jenis penilaian penting, diantaranya penilaian atas nilai buku (*book value*), nilai pasar (*market value*) dan nilai intrinsik (*intrinsic value*). Ketiga nilai tersebut perlu dipahami oleh parah investor karena merupakan informasi penting dalam pengambilan

keputusan investasi saham yang dapat membantu investor untuk mengetahui saham mana yang bertumbuh dan murah.

Nilai perusahaan dapat dilihat dari *Price Book Value (PBV)* yang merupakan rasio untuk mengukur perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per lembar saham perusahaan. PBV juga menunjukan kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai perushaan yang relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan (Wirawati, 2016 : 1796). Semakin tinggi PBV berarti perusahaan semakin berhasil menciptakan nilai atau kemakmuran bagi pemegang saham. Semakin baik kinerja keuangan suatu perusahaan maka semakin makmur pula keadaan para investor. Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang. Dengan demikan, penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan.

Terdapat beberapa faktor yang dapat dihubungkan dengan nilai perusahaan antara lain : struktur modal, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan profitabilitas. Struktur modal diperlukan untuk meningkatkan nilai perusahaan karena penetapan struktur modal dalam kebijakan pendanaan perusahaan menentukan pertumbuhan perusahaan. Pemilik struktur modal yang baik pada perusahaan adalah penting (Utama, 2017 : 400). Perbandingan modal pinjaman dengan modal sendiri haruslah tepat karena perbandingan tersebut akan berakibat langsung terhadap posisi keuangan perusahaan. Nilai perusahaan mengutamakan modal sendiri akan mengurangi biaya ketergantungan terhadap pihak luar dan mengurangi risiko keuangan. Namun disamping itu perusahaan akan berusaha

melakukan pengembangan usaha atau ekspansi sehingga membutuhkan modal yang besar, sehinga selain menggunakan modal sendiri, perusahaan juga membutuhkan modal pinjamana.

Manajer keuangan harus mempertimbangkan keputusan pendanaan dengan sebaik-baiknya agar tercapai keseimbangan finansial, yaitu keseimbangan antara aset dengan hutang yang dapat dicapai. Struktur modal dapat dihitung dengan menggunakan rasio DER (*debt to equity ratio*) yang meruapakak rasio untuk membandingkan total utang dengan ekuitas. Rasio ini yang mengukur persentase dari dana yang diberikan oleh para kreditur. Total utang meliputi kewajiban lancar dan kewajiban jangka panjang. DER mencerminkan kemampuan perusahaan untuk membayar atau memenuhi kewajibannya dengan modal sendiri yang menjelaskan tingkat hutang yang dimiliki perusahaan dari ekuitas yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi rasio DER maka diasumsikan bahwa nilai perusahaan akan meningkat sampai pada titik optimalnya sesuai dengan *trade-off theory* (Pratama dan Wiksuana, 2016 : 1338).

Pertumbuhan perusahaan merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Pertumbuhan adalah kemampuan perusahaan untuk mempertahankan posisi usahanya di dalam perkembangan ekonomi dan industri didalam perekonomian dimana perusahaan beroperasi (Susanti, 2016 : 27). Perusahaan yang bertumbuh akan membutuhkan dana lebih besar dibandingkan perusahaan mapan. Pertumbuhan aset akan diikuti peningkatan hasil operasional. Hal ini dapat meningkatkan kepercayaan investor, artinya semakin besar pertumbuhan perusahaan maka nilai perusahaan akan meningkat. Peluang

pertumbuhan yang baik atau perusahaan mempunyai prospek yang bagus dimasa mendatang akan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Pada umumnya, perusahaan yang tumbuh dengan cepat memperoleh hasil yang positif dalam artian pemantapan posisi di era persaingan menikmati penjualan yang meningkat secara signifikan dan diiringi oleh adanya peningkatan pangsa pasar. Informasi tentang adanya pertumbuhan perusahaan direspon positif oleh investor, sehingga akan meningkatkan harga saham. Semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba maka semakin besar Return yang diharapkan oleh Para investor. oleh karena itu perusahaan yang Memiliki pertumbuhan tinggi akan diminati sahamnya oleh Para investor. dengan demikian pertumbuhan dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan dianggap salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan semakin besar ukuran atau skala perusahaan maka akan semakin mudah pula perusahaan memperoleh sumber pendanaan baik yang bersifat internal walaupun eksternal. Menurut penelitian (Pratama dan Wiksuana, 2016 : 210), ukuran perusahaan merupakan salah satu variabel yang diperhitungkan dalam menentukan nilai perusahaan. Menurut (Riyanto 2016 : 375), *leverage* merupakan penggunaan aktiva atau dana di mana perusahaan yang menggunakan uang tersebut harus menutup biaya atau beban tetap.

Ukuran perusahaan yang besar menunjukkan perusahaan mengalami perkembangan sehingga Para investor akan merespon positif nilai perusahaan akan meningkat pangsa pasar relatif menunjukkan daya asing perusahaan lebih tinggi dibanding pesaing utamanya. investor akan merespons positif sehingga nilai

perusahaan akan meningkat. perusahaan besar memiliki kontrol yang lebih baik (*greater control*) terhadap kondisi pasar, sehingga mereka mampu menghadapi persaingan ekonomi, yang membuat mereka menjadi kurang rentan terhadap fluktuasi ekonomi (Suwarno, 2016 : 54). Selain itu, perusahaan-perusahaan besar mempunyai lebih banyak sumber daya untuk meningkatkan nilai perusahaan karena memiliki akses yang lebih baik terhadap sumber-sumber informasi eksternal dibanding perusahaan kecil. besar kecilnya ukuran perusahaan secara langsung berpengaruh terhadap kebijakan keputusan pendanaan atau struktur modal perusahaan tersebut. Semakin banyak total aset maka semakin banyak perputaran uang dan semakin besar kapitalisasi pasar maka semakin besar pula perusahaan dikenal dalam masyarakat (Rahmasari, 2017 : 1195). Perusahaan dengan ukuran yang lebih besar diperkirakan akan memiliki kemampuan untuk menghasilkan earning yang lebih besar, sehingga akan mampu membayar dividen yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan kecil (Rahmasari dan Titik, 2017 : 1386).

Faktor terakhir yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan adalah profitabilitas. Menurut Sartono dalam (Fatmawati, 2017 : 19) Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Profitabilitas merupakan tingkat keuntungan bersih yang mampu diraih oleh perusahaan pada saat menjalankan operasinya. Pada umumnya perusahaan lebih menyukai pendapatan yang mereka terima digunakan sebagai sumber utam dalam pembiayaan untuk investasi. Keuntungan yang layak dibagikan oleh perusahaan kepada pemegang saham

adalah keuntungan setelah bunga dan pajak. Semakin besar Keuntungan yang diperoleh maka semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk membayar dividennya.

Profitabilitas dalam penelitian ini diukur dengan *return on equity* (ROE). R*eturn on equity* (ROE) merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih untuk pengembalian ekuitas pemegang saham. ROE Merupakan rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur profitabilitas dari ekuitas. semakin besar hasil ROE maka kinerja perusahaan semakin baik (Susanti, 2016 : 83). Rasio yang meningkat menunjukkan bahwa kinerja manajemen meningkat dalam mengelola sumber dana dan pembiayaan operasional secara efektif untuk menghasilkan laba bersih (profitabilitas meningkat). Jadi dapat dikatakan bahwa selain memperhatikan efektivitas manajemen dalam mengelola investasi yang dimiliki perusahaan, investor juga memperhatikan kinerja manajemen yang mampu mengelola sumber dana pembiayaan secara efektif untuk menciptakan laba bersih.

Banyak penelitian yang telah menganalisis berbagai faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan akan tetapi hasil dari penelitian-penelitian tersebut masih terjadi perbedaan hasil penelitian (*research gap*). Seperti Penelitian yang dilakukan oleh (Yulia, 2016 : 29), hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur modal pertumbuhan perusahaan dan profitabilitas secara bersama-sama berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Objek yang digunakan adalah perusahaan yang masuk ke dalam LQ 45 di Bursa Efek Indonesia selama periode 2008 - 2012.

Penelitian yang dilakukan oleh (Susanti, 2016 : 35), hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur modal memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan, pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Objek yang digunakan adalah emiten sektor manufaktur yang yang *listing* di BEI Tahun 2009 - 2013.

Penelitian yang dilakukan oleh (Utama, 2017 ; 135), pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, struktur modal berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Objek yang digunakan adalah perusahaan manufaktur sektor properti Real Estate yang terdaftar di di Bursa Efek Indonesia tahun 2016- 2019.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu yang telah dijelaskan diatas terhadap perbedaan variabel dan hasil penelitian. Dikarenakan adanya perbedaan penelitian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut agar mendapatkan hasil yang konsisten untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. penelitian ini mengacu pada penelitian yang dilakukan oleh (Utama, 2017 ; 148). perbedaan dari penelitian yang dilakukan yaitu Dalam penelitian ini, peneliti menambahkan variabel independen baru yaitu ukuran perusahaan. ukuran perusahaan ditambahkan dalam penelitian karena ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan titik sehingga penelitian ini terdiri dari empat variabel

independen yaitu struktur modal pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan profitabilitas. Variabel dependen dari penelitian ini yaitu itu nilai perusahaan.

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2019. peneliti menggunakan perusahaan tersebut karena memiliki karakteristik produk yang banyak dibutuhkan oleh banyak orang. Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor terpenting di suatu negara. Investasi di bidang properti dan real estate pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan perekonomian ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Perkembangan sektor properti dan real estate tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran pusat perbelanjaan dan lain-lain. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **" Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia".**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah :

1. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti Intan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
4. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
5. Apakah struktur modal, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan perusahaan properti dan Real Estate terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
5. Untuk mengetahui pengaruh Struktur modal, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan perusahaan properti dan Real Estate terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.3.1 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

   Diharapkan agar dapat memperluas pengembangan ilmu pengetahuan faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan serta menjadi referensi dan literatur untuk memberikan informasi bagi pembaca dan pihak-pihak yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis
   a. pihak investor

      Dapat memberikan informasi keuangan perusahaan sebagai pertimbangan dimana akan menginvestasikan dananya pada suatu

perusahaan.

b. Pihak Manajemen

Dapat digunakan untuk meningkatkan kinerja perusahaan dalam rangka meningkatkan nilai perusahaan sehingga menghindari kebangkrutan.

DAFTAR PUSTAKA

Arifin, Nita Fitriani dan Silviana Agustami, 2016. Pengaruh Likuiditas, Solvabilitas, Profitabilitas, Rasio Pasar, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Harga Saham (Studi Pada Perusahaan Subsektor Perkebunan Yang Terdaftar di BEI tahun 2010-2014), Jurnal Riset Akuntasi dan Keuangan, Vol. 4, No. 3:1189-1210.

Bringham, Eugene F, and J. F. H. (2011). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Terjemahan Ali Akbar Yulianto*. Jakarta: Salemba Empat.

Cecilia, A.T. 2018. Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan dengan Ukuran dan Umur Perusahaan sebagai Variabel Moderator (Studi Kasus Tahun 2014- 2016) pada Perusahaan Sub-Sektor Makanan dan Minuman yang Terdaftar di BEI. *Diponegoro Journal of Social and Politic*. pp: 1-16.

Erika, V. (20160. Pengaruh Kepemilikam Manjerial Terhadap Nilai Perusahaan.

Fahmi, Irham. 2016. *Manajemen Sumber Daya Manusia Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta

Fatmawati Solichah. 2017. Pengaruh Kebijakan Hutang dan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Property dan Real Estate. Akademika; Vol. 15. No.2 Agustus 2017

Ghozali, Imam. 2016. Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS. Badan Penerbit Universitas Diponogo : Semarang.Gustian Dani. 2017. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Keputusan Investasi, Dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan. Jurnal Akuntansi Vol 5, No 1 (2017).

Hermuningsih, S. (2013). Pengaruh Profitabilitas , *Growth Opportunity*, Sruktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Publik di Indonesia.

Hery. 2016. Financial Ratio For Business Analisis Keuangan Untuk Menilai Kondisi Finansial Dan Kinerja Perusahaan. PT. Gramedia : Jakarta.

Ignatius Leonardus Lubis, B. M. sinaga dan H. S. (2017). Pengaruh profitabilitas, sruktur modal, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan, 3(3), 458–465.

Isabella dan Satia, AAG. 2017. Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis Airlangga*. 2(1): 135-148.

Jogiyanto, H. (2013). Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Edisi Ke-8. Yogyakarta: BPFE.

Kasmir. 2015. Analisis Laporan Keuangan. PT. Raja Grafindo Persada : Kota Depok

Languju, O., Mangantar, M., & H.D.Tasik, H. (2016). Pengaruh *Return on Equity*, Ukuran Perusahaan, *Price Earning Ratio* Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan *Property and Real Estate* Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 16(02), 387–398

Laurens, Sebastianus. 2018. "Influence Analysis of DPS , EPS, and PBV Toward Stock Price and Return." Accounting Review 9(1): 21–29.

Lebelaha, D. L. A., & Saerang, I. S. (2016). Pengaruh *Price Earnings Ratio* , *Debt To Equity Ratio* Dan *Dividend Payout Ratio* Terhadap Nilai Perusahaan Bumn Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2014 Dividend Payout Ratio To the Company Value Listed in Indonesia, 16(02), 376–386.

Prakoso, R. E. (2016). Pengaruh Dividend Yield, DPR, EPS, ROE dan size Terhadap Harga Saham (Kasus Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2014). Universitas Muhammadiyah. Surakarta.

Pratama, I., & Wirawati, N. G. P. (2016). "Pengaruh Struktur Modal Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kepemilikan Manajerial Sebagai Pemoderasi", E-Jurnal Akuntansi, 15(3), 1796-1825.

Putri, E. K. (2017). Pengaruh profitabilitas, struktur modal, ukuran perusahaan, likuiditas, investment opportunity terhadap nilai perusahaan artikel ilmiah.

Rahmasari, Mia Nur dan Titik Mildawati. (2017). *Pengaruh Profitabilita, Leverage dan Ukuran Perusahaan Terhadap Dividend Per Share*. Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi, Volume 6 Nomor 4.

Riyanto, B. (2016). *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan* (BPFE). Edisi keempat. Yogyakarta : BPFE.

Shofwatul, U. 2012. Pengaruh Stabilitas Penjualan Struktur Aktiva Tingkat Pertumuhan dan Profitabilitas terhadap Struktur Modal, Pada Perusahaan Perdagangan Eceran di Bursa Efek Jakarta. *Tesis*. Universitas Airlangga: Surabaya.

Sugiyono. 2015. Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D). Penerbit CV. Alfabeta: Bandung.

Sugiyono. 2016. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Alfabeta : Bandung.

Sugiyono. 2017. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Alfabeta : Bandung

Suwarno., Puspito, Ade., dan Qomariah, Nurul. 2016. "Studi Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Peluang Pertumbuhan Terhadap Nilai Perusahaan

Suryani. 2015. Metode Riset Kuantitatif Teori dan Aplikasi pada Penelitian Bidang Manajemen dan Ekonomi Islam. Prenada Media Group : Jakarta.

Suryadani, Atika. (2018). Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Ukuran Perusahaan dan Keputusan Investasi Trhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate. Vol. 1 No. 1 – Oktober.

Susanti, N. L. (2016). Pengaruh struktur modal, pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan studi pada emiten sektor manufaktur di bei, 7(2), 43–53.

Tijow, A. P., & Dkk. (2018). Pengaruh Struktur Aktiva Dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia, *13*(2), 477–488.

Utama,I.P.D. dan A.G.S. (2017). Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.

Wahyuningsih, Panca. 2016. "Analisis ROA Dan ROE Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Corporate Social Responsibility Sebagai Variabel Moderating." Stie Semarang 8(3): 83–102.

Wiyono, Gendro dan Kusuma, Hadri. 2017. Manajemen Keuangan Lanjutan Berbasis *Corporate Value Creation* Edisi kesatu. Yogyakarta. UPP STIM YKPN.