

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, DAN
PROFITABILITAS, TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
PERUSAHAAN *PROPERTIES* DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2020 – 2021**



Skripsi Oleh :

Muhammad Irsyad

01031482124033

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,

RISET DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2023

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, DAN
PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
PERUSAHAAN *PROPERTIES* DAN *REAL ESTATE* YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
2020-2021**

Disusun Oleh:

Nama : Muhammad Irsyad
NIM : 01031482124033
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Bidang Kajian/Konsentrasi : Akuntansi Manajemen

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif

Tanggal Persetujuan
Tanggal: 18 September 2023

Dosen Pembimbing



Abukosim, S.E., M.M., Ak
NIP. 196205071995121001

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTIES DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA 2020-2021

Disusun Oleh :

Nama : Muhammad Irsyad
NIM : 01031482124033
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Bidang Kajian/Konsentrasi : Akuntansi Manajemen

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal 13 Oktober 2023 dan telah memenuhi syarat diterima.

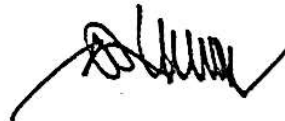
Panitia Ujian Komprehensif
Palembang, 25 Oktober 2023

Pembimbing



Abukosim, S.E., M.M., Ak
NIP. 196205071995121001

Penguji



DR. Mukhtaruddin, S.E, M.Si, Ak., CA
NIP. 196712101994021001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Akuntansi

ASLI
JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI UNSRI
27/10/2023


Arista Hakiki, S.E., M.Acc., Ak
NIP. 197303171997031002

**SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS
KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Irsyad
NIM : 01031482124033
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Mata Kuliah Skripsi : Akuntansi Manajemen

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul :

**Pengaruh Struktur modal, Pertumbuhan perusahaan, dan
profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan
Properties dan Real Estate yang terdaftar di
Bursa Efek Indonesia 2020-2021**

Pembimbing :

Dosen Pembimbing : Abukosim, S.E.,M.M.,Ak Tanggal
Ujian : 13 Oktober 2023

Adalah benar hasil karya ilmiah saya sendiri, dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

Demikianlan apabila saya buat dengan sebenarnya, dan apabila pernyataan saya tidak benar di kemudian hari, saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaan.

Palembang, 25 Oktober 2023

Penulis



Muhammad Irsyad
01031482124033

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Tuntutlah ilmu sampai ke negeri China”

“Seekor ikan jenis apapun, baik yang tinggal di air jernih atau kotor, selama ikan itu terus berenang ke depan, dia akan tumbuh dengan indah”.

Skripsi ini saya persembahkan kepada



Orang Tua



Keluarga



Teman



Almamater

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan segala limpahan rahmat dan hidayah, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI 2020-2021”. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih derajat sarjana ekonomi program strata satu (S-1) Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia). Penulis menyadari bahwa penciptaan karya ini jauh dari sempurna dari segi teknis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak agar dapat dijadikan sebagai masukan yang bermanfaat untuk meningkatkan kemampuan dan pengetahuan penulis

Palembang, 22 September 2023

Muhammad Irsyad
01031482124033

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini penulis telah mendapatkan bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Maka, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, khususnya:

1. Allah S.W.T. terima kasih yang selalu memberi petunjuk dan pertolongan serta ampunan bagi hambamu ini yang seringkali berbuat kesalahan, karena itu juga menjadi salah satu alasan sehingga peneliti mampu dalam menghadapi banyak hal dan rintangan selama menialani perkuliahan di Universitas Sriwijaya Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen.
2. Kedua Orang Tua Saya, Zuhak dan Nurlena tercinta yang selalu mendoakan, memotivasi, memberi semangat dan dukungan dalam segala hal yang dibutuhkan selama perkuliahan dan penulisan skripsi ini baik secara moril maupun materil demi keberhasilan penulis dalam menyelesaikan perkuliahan ini.
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E.M.Si, selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Arista Hakiki, S.E., M.Acc., Ak selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Abukosim, S.E., M.M., Ak selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan ilmu dan banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi.
6. Bapak Dr Mukhtaruddin, S.E., M.Si., Ak selaku dosen penguji skripsi yang telah memberikan ilmu bagi saya.
7. Ibu Dr. Shelly Febriani Kartasari S.E., M.SI., Ak selaku selaku Dosen Pembimbing Akademik (PA) yang telah memberikan masukan dan arahan selama perkuliahan.
8. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya, terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala ilmu dan pengalaman yang luar biasa hebatnya selama ini.
9. Seluruh Staff Pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya, khususnya Pak Rahmadi yang telah membantu saya selama masa perkuliahan dan memberitahu keberadaan dosen untuk bimbingan skripsi.
10. Ayuk saya yang tersayang Athiyah Shaleha Meilany yang selalu ada dan member dukungan, masukan, serta memberi semangat selama menyelesaikan skripsi saya.
11. Sahabat Seperjuangan, Muhammad Ihsan Hidayatullah, Muhammad Farhan, Muhammad Edo Akbar, Muhammad Farhan Atthahiry dan teman teman yang lainnya, terima kasih untuk selalu ada, dan sudah membantu dalam melakukan penulisan skripsi ini, serta memberikan semangat dan dukungan penuh kepada sehingga saya bisa

menyelesaikan skripsi ini.

12. Teman-teman Akuntansi 2018-2023 dan teman-teman Konsentrasi Akuntansi Manajemen, terima kasih untuk kisah kalian semua yang telah hadir dan menjadi pelengkap selama masa perkuliahan dan menjadi motivasi peneliti untuk terus giat belajar. Saya bangga sudah menjadi salah satu di antara kalian.
13. Seseorang yang sangat spesial, dan sangat saya cintai Syifa Amira Zahrah yang selalu memberikan waktu, tenaga, emosi, fikiran, motivasi, dan inspirasi untuk penulis. Terima kasih juga telah memberikan bantuan, pengertian, dan perhatiannya selama proses penyelesaian skripsi ini sampai akhir.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pihak yang membutuhkan pada umumnya. Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun demi perbaikan dalam tulisan di masa yang akan datang.

Palembang, 23 September 2023

Muhammad Irsyad
01031482124033

ABSTRAK

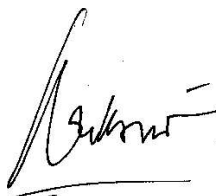
Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2021

**Oleh:
Muhammad Irsyad**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate*. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode purposive sampling dengan tujuan untuk mendapatkan sampel yang representative sesuai dengan kriteria yang ditentukan. Jumlah sampel yang didapat sebanyak 29 perusahaan periode 2020-2021. Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis regresi linier berganda. Berdasarkan hasil penelitian bahwa Struktur Modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

KataKunci: Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, Profitabilitas, Nilai Perusahaan.

Pembimbing Skripsi



Abukosim. S.E..M.M..Ak
NIP.196205071995121001

**Mengetahui,
Ketua Jurusan Akuntansi**



Arista Hakiki.S.E..M.Acc..Ak
NIP. 197303171997031002

ABSTRACT

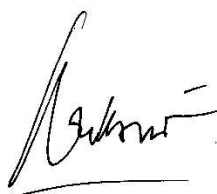
The Influence of Capital Structure, Company Growth, and Profitability on Company Value in Property and Real Estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange 2020-2021

**By :
Muhammad Irsyad**

This research aims to determine the influence of Capital Structure, Company Growth and Profitability on Company Value in Properties and Real Estate companies. This research was conducted using a purposive sampling method with the aim of obtaining a representative sample according to the specified criteria. The number of samples obtained was 29 companies for the 2020-2021 period. The method used to analyze the data is multiple linear regression analysis. Based on the research results, Capital Structure has a positive and significant effect on Company Value, Company Growth has a negative and significant effect on company value, Profitability has a positive and significant effect on company value.

Keywords: Capital Structure, Company Growth, Profitability, Company Value.

Advisor



Abukosim, S.E.,M.M.,Ak
NIP.196205071995121001

***Acknowledge,
Head of Accounting Program***



Arista Hakiki,S.E.,M.Acc.,Ak
NIP. 197303171997031002

SURAT PERNYATAAN ABSTRAK

Kami dosen pembimbing skripsi menyatakan bahwa abstrak skripsi mahasiswa:

Nama : Muhammad Irsyad
NIM : 01031482124033
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi S1 Asal D3
Bidan Kajian/Konsentrasi : Akuntansi Manajemen
Judul : Pengaruh struktur modal, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2020-2021

Telah kami periksa secara penulisan, *grammar*, maupun susunan *tenses*-nya dan kami setuju untuk ditempatkan di lembar abstrak.

Palembang, 25 Oktober 2023

Pembimbing



Abukosim, S.E., M.M., Ak
NIP. 196205071995121001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Akuntansi



Arista Hakiki, S.E., M.Acc., Ak
NIP.197303171997031

RIWAYAT HIDUP



DATA PRIBADI

Nama Mahasiswa : Muhammad Irsyad
Jenis Kelamin : Laki - Laki
Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 04 Agustus 2000
Agama : Islam
Alamat Rumah : Jalan Macan Kumbang Raya No. 4489A Palembang
Alamat Email : irsyadgm242@gmail.com
Nomor Telepon : 081278089518

PENDIDIKAN FORMAL

Tahun Ajaran 2005-2006 : TK Aisyiyah 6 Palembang
Tahun Ajaran 2006-2012 : SD Kartika 2-3 Palembang
Tahun Ajaran 2012-2015 : SMP Negeri 17 Palembang
Tahun Ajaran 2015-2018 : SMA Negeri 1 Palembang
Tahun Ajaran 2018-2021 : D3 Akuntansi Universitas Sriwijaya
Tahun Ajaran 2021-2023 : S1 Akuntansi Universitas Sriwijaya

PENDIDIKAN NON FORMAL

PENGALAMAN ORGANISASI

2020-2021 : Himpunan Mahasiswa Diploma Fakultas Ekonomi
2021-2022 : Ikatan Mahasiswa Seni Fakultas Ekonomi

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
SURAT PERNYATAAN ABSTRAK	x
RIWAYAT HIDUP	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
BAB II	5
TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Landasan Teori	5
2.1.1 Teori Sinyal (<i>Signaling Theory</i>)	5
2.1.2 Struktur Modal.....	8
2.1.3 Pertumbuhan Perusahaan.....	10
2.1.5 Profitabilitas	11
2.1.6 Nilai Perusahaan	13
2.2 Penelitian Tedahulu	14
2.3 Kerangka Pemikiran	17
2.4 Pengembangan Hipotesis.....	17
2.4.1 Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan.....	17

2.4.2 Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.....	18
2.4.3 Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan	18
BAB III.....	20
METODE PENELITIAN.....	20
3.1 Jenis Penelitian	20
3.2 Populasi dan Sampel Penelitian.....	20
3.3 Identifikasi dan Definisi Operasional Variabel.....	23
3.3.1 Identifinisi Variabel.....	23
3.3.2 Definisi Operasional Variabel	23
3.4 Teknik Analisis Data	24
3.4.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	24
3.5 Uji Asumsi Klasik	25
3.5.1 Uji Normalitas	25
3.5.1 Uji Multikolinieritas	25
3.5.1 Uji Heteroskedistisitas	25
3.5.1 Uji Autokorelasi	25
3.6 Analisis Regresi Linier Berganda.....	26
3.7 Uji Hipotesis	26
3.7.1 Uji t.....	26
3.7.1 Uji f.....	27
3.7.1 Uji Koefisien Determinasi (R).....	27
BAB IV	29
ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	29
4.1 Deskripsi Data	28
4.1.1 Analisis Deskriptif.....	28
4.2 Hasil Penelitian.....	29
4.2.1 Hasil Uji Asumsi Klasik.....	29
a) Uji Normalitas.....	29
b) Uji Multikolinieritas	30
c) Uji Heteroskedistisitas	30
d) Uji Autokorelasi.....	31
4.3 Analisis Regresi Linier Berganda.....	32
4.3.1 Analisis Regresi Linier	32

4.3.1 Uji t (parsial).....	33
4.3.1 Uji f.....	34
4.3.1 Uji Koefisien Determinasi	34
4.4 Pembahasan	34
BAB V	37
KESIMPULAN DAN SARAN	37
5.1 Kesimpulan.....	37
5.2 Saran.....	37
5.3 Keterbatasan Penelitian	38
DAFTAR PUSTAKA.....	39
LAMPIRAN.....	43

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1	17
GAMBAR 4.1	28
GAMBAR 4.2	29
GAMBAR 4.3	30
GAMBAR 4.4	31
GAMBAR 4.5	32
GAMBAR 4.6	32
GAMBAR 4.7	33
GAMBAR 4.8	34
GAMBAR 4.9	34

DAFTAR TABEL

TABEL 2.1	14
TABEL 3.1	21
TABEL 3.2	22

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Fenomena dalam dunia usaha sangat dipengaruhi oleh lingkungan ekonomi baik secara nasional dan internasional, perusahaan yang ingin tetap bertahan dalam era persaingan global diperhadapkan agar dapat lebih relevan dan transparan mengenai kondisi perusahaan, setelah melewati masa pandemi 2 tahun. Indonesia sempat mengalami pelambatan ekonomi berturut – turut pada kuartal II, III dan IV tahun 2020 akibat pandemik Covid-19.[1] Pelambatan tersebut berdampak negatif ke berbagai sektor di Indonesia, tak terkecuali sektor properti. Sebagian besar harga properti seperti rumah, apartemen, hingga kendaraan bermotor mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal ini dikarenakan adanya penurunan permintaan terhadap properti seiring dengan meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran di tengah pandemi. Namun adanya penurunan harga properti, tidak selalu berdampak buruk. Adanya penurunan harga properti dapat menguntungkan bagi sebagian masyarakat yang tetap membutuhkan properti sebagai kebutuhan primer. Terlebih banyaknya penawaran penurunan suku bunga dan kemudahan transaksi, cukup banyak menarik minat masyarakat untuk bertransaksi properti. Selain kebutuhan primer masyarakat, properti merupakan produk investasi yang cukup menjanjikan, khususnya jenis properti real estate seperti rumah, tanah dan bangunan lainnya. Nilai aset yang terus meningkat, fluktuasi harga yang jarang terjadi, ditambah risiko yang relatif rendah menjadikan properti salah satu produk investasi yang didam- idamkan masyarakat. Tahun 2023 perekonomian Indonesia menunjukkan lagi pemulihannya, termasuk industri properti sudah kembali lagi ke kondisi yang normal. Namun situasi pasar sekarang ini akan di hadapi dengan tantangan beserta ancaman resesi dan kenaikan suku bunga global.[2] Nilai sebuah perusahaan sendiri akan tergambar dari harga saham perusahaan yang bersangkutan. Nilai perusahaan adalah nilai yang mencerminkan berapa harga yang tersedia dibayar oleh investor untuk sebuah perusahaan. Pihak manajemen akan hati hati dalam meningkatkan nilai keputusan Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, baik dari dalam maupun dari luar.[3] struktur modal adalah masalah penting terhadap perusahaan karena baik

buruknya sebuah struktur modal bisa saja memiliki banyak efek yang langsung berpengaruh terhadap posisi keuangan perusahaan.[4]

Menurut Dewi & Fajrida, (2020). Struktur modal merupakan kesetaraan atau perbandingan terhadap keuangan jangka panjang pada perusahaan yang ditunjukkan dari pertimbangan modal sendiri terhadap hutang jangka panjang.[5] Faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal adalah stabilitas penjualan, struktur aktiva leverage operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, rating agency, kondisi pasar, kondisi internal perusahaan, dan fleksibilitas keuangan. Wulandari (2019:60) mengemukakan bahwa kebijakan hutang yang diprosikan dengan DER berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan kebijakan dividen dan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai, Struktur modal dibutuhkan untuk bisa meningkatkan nilai perusahaan itu sendiri dikarenakan penetapan struktur modal dalam kebijakan pedanaan perusahaan menetapkan sebuah pertumbuhan perusahaan. Selain itu juga menggunakan modal sendiri yang dimiliki perusahaan juga membutuhkan modal pinjaman.[6]

Pertumbuhan perusahaan adalah pertumbuhan total aset dimana pertumbuhan aset masa lalu akan menggambarkan profitabilitas yang akan datang. *Growth* adalah perubahan (penurunan atau peningkatan) total aset yang dimiliki oleh perusahaan.[7] Pertumbuhan aset dihitung sebagai persentase perubahan aset pada saat tertentu terhadap tahun sebelumnya. *Growth* merupakan perubahan total aset baik berupa peningkatan maupun penurunan yang dialami oleh perusahaan selama satu periode (satu tahun). Nilai perusahaan yang dibentuk melalui indikator nilai pasar saham sangat dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi. Adanya peluang investasi dapat memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan. Semakin besar kebutuhan untuk pembiayaan mendatang maka semakin besar keinginan perusahaan untuk menahan laba. Jadi perusahaan yang sedang tumbuh sebaiknya tidak membagikan laba sebagai deviden tetapi lebih baik digunakan untuk ekspansi. Potensi pertumbuhan ini dapat diukur dari besarnya biaya penelitian dan pengembangan. Semakin besar R&D *cost*-nya berarti ada prospek perusahaan untuk tumbuh. Dalam penelitian Tumangkeng (2018) menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.[8]

Profitabilitas juga dianggap mempengaruhi terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi laba, maka semakin tinggi pula return yang dibutuhkan oleh sang investor. Menurut Mahendra (2019), nilai perusahaan sangat penting dikarenakan dengan

adanya nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham, pemegang saham menginginkan sebuah profit untuk kemajuan perusahaan yang dia punya sebagai pemegang saham atau CEO. Adapun Profitabilitas, Menurut (Priyadi 2020:166), profitabilitas adalah kemampuan menghasilkan laba. Profitabilitas adalah daya tarik utama sang pemilik (pemegang saham) karena profitabilitas adalah hasil yang didapatkan melalui usaha manajemen atas yang di investasikan oleh para pemegang saham dan profitabilitas juga menggambarkan pembagian laba yang menjadi haknya ialah seberapa banyak uang yang di investasikan kembali dan seberapa banyak uang yang dibayarkan sebagai dividen tunai ataupun dividen saham kepada para pemilik saham. [9]

Menurut (Silvia Indrarini, 2019) Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang sering dikaitkan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Mengenai rasio pasar, yang digunakan untuk mengukur nilai suatu perusahaan adalah dengan menggunakan rasio Price to Book Value (PBV). [10] PBV merupakan rasio antara harga per lembar saham dengan nilai buku perlembar saham (Mahmudi, 2020). Pengukuran pada rasio Price to Book Value (PBV) pada nilai perusahaan sering digunakan oleh perusahaan go public, karena rasio ini dapat membantu investor untuk meramalkan saham perusahaan tersebut dalam kondisi undervalued dan overvalued sehingga investor dapat mengambil keputusan yang tepat (Pratiwi dan Wiksuana, 2020).

Jadi setelah melihat latar belakang diatas maka penulis penelitian ini memakai perusahaan real estate dan property di Bursa Efek Indonesia sebagai populasi. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh struktur modal, pertumbuhan perusahaan , dan profitabilitas, terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Real Estate* dan *Properties* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2021”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, rumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?
2. Bagaimana pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan

pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?

3. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI
2. Untuk mengetahui pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI
3. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dapat digunakan untuk memperluas referensi dan juga diharapkan bisa digunakan oleh semua pihak yang membutuhkan
2. Dapat menyumbang informasi tambahan untuk pembaca juga bisa memberikan pemikiran bagi pihak-pihak yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut
3. Berguna untuk pedoman yang bisa dijadikan sebagai referensi yang termaksud dalam Bursa Efek Indonesia khususnya sub sektor perusahaan real estate dan property

DAFTAR PUSTAKA

- [1] “Model Implementasi Integrasi Fungsi-Fungsi Bisnis Pada Kinerja Proses Bisnis,” [Online]. Available: https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=iBRyEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA191&dq=Fenomena+dalam+dunia+usaha+sangat+dipengaruhi+oleh+lingkungan+ekonomi+baik+secara+nasional+dan+international,+perusahaan+yang+ingin+tetap+bertahan+dalam+era+persaingan+global+diperhadapkan+agar+dapat+lebih+relevan+dan+transparan+mengenai+kondisi+perusahaan,+setelah+melewati+masa+pandemi+2+tahun.+Indonesia+sempat+mengalami+pelambatan+ekonomi+berturut+turut+pada+kuartal+II,+III+dan+IV+tahun+2020+akibat+pandemik+Covid-19.&ots=YJqwer4jil&sig=ALJ1h04dNoOyHW_IG7bhOiso5Qs&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false.
- [2] “PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PERPUTARAN AKTIVA TETAP TERHADAP PROFITABILITAS (Studi Kasus Perusahaan Jasa Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021),” [Online]. Available: <http://repository.univ-tridianti.ac.id/5655/>.
- [3] “FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI PERUSAHAAN PADA INDUSTRI PERTAMBANGAN DI BURSA EFEK INDONESIA,” [Online]. Available: <https://jurnaltsm.id/index.php/JBA/article/view/198>.
- [4] “Analisis Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Serta Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate yang Go Public di Bursa Efek Indonesia,” [Online]. Available: <https://jurnalmanajemen.petra.ac.id/index.php/man/article/view/17743>.
- [5] “PENGARUH PROFITABILITAS, FINANCIAL LEVERAGE DAN NON PERFORMING FINANCING (NPF) TERHADAP INCOME SMOOTHING DENGAN GOOD CORPORATE GOVERNANCE (GCG) SEBAGAI VARIABEL MODERATING (STUDI PADA BANK UMUM SYARIAH TAHUN 2017-2019),” [Online]. Available: <http://repository.radenintan.ac.id/13167/>.
- [6] “PENGARUH STRUKTUR MODAL (ROA, ROE DAN DER) TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (PBV) PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BEI (Periode 2013-2016),” [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/24196>.
- [7] “PENGARUH PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, STRUKTUR MODAL, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN,” [Online]. Available:

https://www.researchgate.net/profile/Anak-Agung-Gde-Satia-Utama/publication/324892074_PENGARUH_PERTUMBUHAN_PERUSAHAAN_STRUKTUR_MODAL_DAN_PROFITABILITAS_TERHADAP_NILAI_PERUSAHAAN/links/5c00d794299bf1a3c1562c4e/PENGARUH-PERTUMBUHAN-PERUSAHAAN-STRUKTUR-MODAL-DAN-PROFITABILITAS-TERHADAP-NILAI-PERUSAHAAN.pdf

- [8] “Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Firm Size terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Consumer Goods yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2017-2020,” [Online]. Available: <https://ejournal.stei.ac.id/index.php/JAM/article/view/436>.
- [9] “PENGARUH FIRM SIZE, LEVERAGE, GOOD CORPORATE GOVERNANCE, dan PROFITABILITAS TERHADAP EARNING MANAGEMENT (Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2007-2010),” [Online]. Available: <http://eprints.undip.ac.id/37678/>.
- [10] “Analisis Pengaruh Rasio Likuiditas, Rasio Profitabilitas, Rasio Solvabilitas Dan Rasio Pasar Terhadap Return Saham,” [Online]. Available: <https://ejournals.umh.ac.id/index.php/Akun/article/view/82>.
- [11] “TEORI SINYAL DALAM MANAJEMEN KEUANGAN,” [Online]. Available: https://www.researchgate.net/profile/Tatang-Gumanti/publication/265554191_Teori_Sinyal_Dalam_Manajemen_Keuangan/links/5bdfc7274585150b2b9f5136/Teori-Sinyal-Dalam-Manajemen-Keuangan.pdf.
- [12] “MANAJEMEN KEUANGAN PERUSAHAAN,” [Online]. Available: <https://repository.penerbitwidina.com/ms/publications/408747/manajemen-keuangan-perusahaan>.
- [13] “PENGARUH FAKTOR-FAKTOR DALAM PERSPEKTIF FRAUDTRIANGLE TERHADAP FRAUDULENT FINANCIAL REPORTING (Studi Kasus pada Perusahaan Berdasarkan Sanksi dari Bapepam Periode 2008-2012),” [Online]. Available: <http://eprints.undip.ac.id/43002/>.
- [14] P. Penjualan and S. Aktiva, “Menentukan struktur modal perusahaan manufaktur di bursa efek indonesia,” vol. 3, no. 2, pp. 172–182, 2011.
- [15] “FAKTOR-FAKTOR DETERMINAN PENGGUNAAN SISTEM INFORMASI AKUNTANSI PADA USAHA MIKRO DAN KECIL DI JAKARTA,” [Online]. Available: <https://www.e-journal.trisakti.ac.id/index.php/jet/article/view/14432>.
- [16] “Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Sektor

- Pertambangan Yang Terdaftar Di Bei Periode 2009-2012),” [Online]. Available: <https://www.neliti.com/publications/85090/pengaruh-struktur-modal-terhadap-nilai-perusahaan-studi-pada-sektor-pertambangan>.
- [17] “FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PERUSAHAAN MANUFAKTUR DI BURSA EFEK INDONESIA,” [Online]. Available: <https://jurnaltsm.id/index.php/JBA/article/view/153>.
- [18] “PENGARUH STRUKTUR MODAL, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN LQ 45 DI BEI PERIODE 2008-2012,” [Online]. Available: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/52810099/dewi_et_al-libre.pdf?1493116307=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DPENGARUH_STRUKTUR_MODAL_PERTUMBUHAN_PERU.pdf&Expires=1695822966&Signature=XmUVKWeon99Ka~n-URFlaa6j~VDPGL32WWmyu66tqHF1Bjs9Jy1vnu04KjcQkjZmgy04A7nows4tgP3aqvRrqAQOEhjeOqMOUKUgtexkTS6h8gfldQWFcfkC7ArafEZHjj0uanuTBgKHtKeT-izapH162dhLq12udUvnAWNvsdUS62d6xAexjcWAaPFqAa93MZrzzsVMT9FrXKO6Ppn~PVSsLHLL0enTs0akz0jhPzyF4FS-Z0Yp6Vys9GcG~2oCr-8~4X6M5-wabKJKrfdUV50c29bKr62A8B9yRDVhZ8dWvHlqVix50Kv17HTAVfH60jJ8umIIW yv1HSVbDN6TA &Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA.
- [19] “PENGARUH PROFITABILITAS, GROWTH OPPORTUNITY, STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PUBLIK DI INDONESIA,” [Online]. Available: <https://www.bmebi.org/index.php/BEMP/article/view/27>.
- [20] “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Profitabilitas pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia,” [Online]. Available: <https://mikroskil.ac.id/ejurnal/index.php/jwem/article/view/207>.
- [21] “ANALISIS ROA DAN ROE TERHADAP PROFITABILITAS BANK DI BURSA EFEK INDONESIA,” [Online]. Available: <https://ejournal.uinib.ac.id/febi/index.php/almasraf/article/view/57>.
- [22] “PENGARUH LEVERAGE (DER), PRICE BOOK VALUE (PBV), UKURAN PERUSAHAAN (SIZE), RETURN ON EQUITY (ROE), DEVIDEN PAYOUT RATIO (DPR) DAN LIKUIDITAS (CR) TERHADAP PRICE EARNING RATIO (PER) PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG LISTING di BEI TAHUN 2009 – 2014,” [Online]. Available:

<http://jurnal.unpand.ac.id/index.php/AKS/article/view/545>.

- [23] “PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN OTOMOTIF YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2011-2014,” [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/13082>.
- [24] N. M. Suastini, I. Bagus, A. Purbawangsa, and H. Rahyuda, “PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR DI BURSA EFEK INDONESIA (Struktur Modal sebagai Variabel Moderasi) Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Udayana (Unud), Bali , Indonesia Nilai perusahaan menggambarkan kemakmuran pemegang saham dalam jangka panjang sehingga tujuan perusahaan dalam jangka panjang adalah memaksimalkan nilai perusahaan . Kemakmuran pemegang saham sering diterjemahkan ke dalam kenaikan harga pasar saham (Hanafi , 2008 : 4). Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula kemakmuran pemegang saham . Pihak manajemen perusahaan mempunyai tanggung jawab untuk mengelola perusahaan dalam rangka meningkatkan nilai perusahaan . Harga pasar saham merupakan cerminan dari setiap keputusan keuangan yang diambil oleh manajemen , sehingga nilai perusahaan merupakan akibat dari tindakan manajemen . Keputusan keuangan tersebut meliputi keputusan investasi , keputusan pendanaan dan kebijakan dividen . Pihak manajemen akan mempertimbangkan dengan hati-hati keputusan yang diambil agar mengarah kepada peningkatan nilai perusahaan . Penelitian tentang faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan telah dilakukan oleh beberapa peneliti diantaranya yaitu Suteja dan Wiston (2009), Sofyaningsih dan Pancawati (2011), Bukit (2012), Obradovich dan Gill (2012), Sukirni (2012), Rizqia et al . (2013) serta Kesuma (2009). Penelitian tersebut mengkaji tentang pengaruh kepemilikan manajerial , pertumbuhan perusahaan dan struktur modal terhadap nilai perusahaan . Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan rasio harga pasar saham terhadap nilai bukunya atau sering disebut dengan price to book value (PBV). Price to book value (PBV) banyak digunakan oleh para analis,” vol. 1, pp. 143–172, 2016.
- [25] “EFEK MODERASI KEBIJAKAN DIVIDEN DALAM PENGARUH PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN,” [Online]. Available: <https://jurnal.polibatam.ac.id/index.php/JAEMB/article/view/538>.