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

## TAHUN 2021 – 2024

**SKRIPSI**

**MAULINDA NUR FITRIANI**
**B1031221206**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI**
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**
**UNIVERSITAS TANJUNGPURA**
**PONTIANAK**
**2026**

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

**TAHUN 2021 – 2024**

**SKRIPSI**

**MAULINDA NUR FITRIANI**
**B1031221206**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI**
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**
**UNIVERSITAS TANJUNGPURA**
**PONTIANAK**
**2026**

## PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini;

| | | |
|---|---|---|
| Nama | : | Maulinda Nur Fitriani |
| Nim | : | B1031221206 |
| Jurusan | : | Akuntansi |
| Program Studi | : | Akuntansi |
| Konsentrasi | : | Akuntansi Keuangan |
| Judul Artikel | : | PENGARUH STURKTUR MODAL, PROFITABILITAS, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN Pada Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021 – 2024 |

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul tersebut di atas, secara keseluruhan adalah murni karya penulis sendiri dan bukan plagiat dari karya orang lain, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sebagai sumber pustaka sesuai dengan panduan penulisan yang berlaku (lembar hasil pemeriksaan plagiat terlampir).

Apabila di dalamnya terdapat kesalahan dan kekeliruan maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis yang dapat berakibat pada pembatalan Tesis dengan judul tersebut di atas.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Pontianak, November 2025

Maulinda Nur Fitriani
NIM. B1031221206

## LEMBAR PERTANGGUNGJAWABAN SKRIPSI

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini:

| | | |
|---|---|---|
| Nama | : | Maulinda Nur Fitriani |
| Jurusan | : | Akuntansi |
| Program Studi | : | Akuntansi |
| Konsentrasi | : | Akuntansi Keuangan |
| Tanggal Ujian | : | 11 Mei 2026 |

Judul Skirpsi:

PENGARUH STURKTUR MODAL, PROFITABILITAS, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN

Pada Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021 – 2024

Menyatakan bahwa Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Pontianak, 20 April 2026

Maulinda Nur Fitriani
B1031221206

## LEMBAR PENGESAHAAN

Skripsi dengan Judul:

PENGARUH STURKTUR MODAL, PROFITABILITAS, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN

Pada Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021 – 2024 ini diajukan oleh:

| | | |
|---|---|---|
| Nama | : | Maulinda Nur Fitriani |
| Jurusan | : | Akuntansi |
| Program Studi | : | Akintansi |
| Konsentrasi | : | Akuntansi Keuangan |
| Tanggal Ujian | : | 11 Mei 2026 |

Dinyatakan telah memenuhi persyaratan dan lulus oleh Majelis Penguji dalam Ujian Skripsi dan Komprehensif untuk memperoleh gelar Sarjana.

## MAJELIS PENGUJI

| Majelis Penguji | Nama | Tgl/Bln/Thn | Tanda Tangan |
|---|---|---|---|
| Pembimbin Utama | Dr. Syarbini Ikhsan, M.M., CPA | | |
| Pembimbing Kedua | Fera Damayanti, S.E., M.Ak | | |
| Penguji Utama | Umiaty Hamzani, S.E., M.Comm | | |
| Penguji Kedua | Wukuf Dilvan Rafa, M.AK. | | |

Pontianak,

Mengetahui Ketua Program Studi Akuntansi

Dr. Khristina Yunita, S.E., M.Si. Ak, CA

NIP. 197906182002122003

**LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI DAN KOMPREHENSIF UJIAN PERTAMA**

Dengan ini, Dosen Pembimbing Mahasiswa Akademik Mahasiswa :

| | | |
|---|---|---|
| Nama | : | Maulinda Nur Fitriani |
| Nim | : | B1031221206 |
| Jurusan | : | Akuntansi |
| Program Studi | : | Akuntansi |
| Konsentrasi | : | Akuntansi Keuangan |
| Judul Artikel | : | PENGARUH STURKTUR MODAL, PROFITABILITAS, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN Pada Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021 – 2024 |

Menyatakan bahwa artikel tersebut telah dikoreksi dan telah disetujui untuk di uji.

| Dosen | Nama | Tgl/Bln/Thn | Tanda Tangan |
|---|---|---|---|
| Pembimbin Utama | Dr. Syarbini Ikhsan, M.M., CPA | | |
| Pembimbing Kedua | Fera Damayanti, S.E., M.Ak | | |

*Mahasiswa wajib menunjukan kepada dosen, LEMBAR PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT dengan lampiran hasil cetak pemeriksan plagiat dari www.turnitin.com. Sebagai bukti telah diperiksa dan memenuhi persyaratan untuk ujian skripsi.

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya yang luar biasa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Pengaruh Struktur Modal, Porfitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia pada Tahun 2021 - 2024". Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat mencapai gelar akademis sarjana ekonomi tingkat Strata-1 (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura Pontianak. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini tidak luput dari kekurangan, baik dari segi materi yang disajikan maupun dari segi analisanya, namun penulis berharap bahwa penulisan skripsi ini mampu memberikan manfaat bagi penulis maupun bagi pembacanya. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini dengan ketulusan hati penulis dengan ketulusan hati yang terdalam ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang karena atas rahmat dan hidayah-Nya maka penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan penuh rasa syukur.
2. Kedua orang tua yang tercinta dan serta keluarga besar yang memberikan segala kasih sayang, doa, serta kesabaran juga dukungan kepada penulis baik secara moral maupun materil dalam menjalankan masa studi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura hingga akhir skripsi ini diselesaikan. Dukungan serta semangat yang diberikan menjadi motivasi penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dr. Barkah, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
4. Ibu Dr. Nella Yantina, S.E, M.M., Ak, CA, CMA, CPA. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
5. Ibu Dr. Khristina Yanita, S.E., M.Si. Ak, CA selaku Ketua Program Studi Akuntansi.
6. Bapak Syarbini Ikhsan, M.M., CPA dan Ibu Fera Damayanti, S.E., M.Ak selaku dosen pembimbing utama dan kedua yang telah sabar ikhlas dan bijaksana dalam memberikan arahan, bantuan, saran, semangat, dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

7. Seluruh staf pengajar, Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura yang telah memberikan bekal ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
8. Seluruh Penjabat Struktural, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura yang telah memberikan pelayanan terbaik kepada mahasiswa.
9. Muhamad Adriansyah dan Mariana yang selalu memberikan dukungan dan selalu menemani baik dalam keadaan suka maupun duka.
10. Terakhir, saya ucapkan terimakasih kepada diri saya sendiri atas ketekunan, kesabaran, dan usaha yang telah diberikan untuk menyelesaikan skirpsi ini. Terimakasih telah melalui segala tantangan dan tidak tidak menyerah hingga tahap ini semoga ini menjadi langkah untuk mencapai pencapaian – pencapaian berikutnya.

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur modal, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI). Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode regresi data panel. Melalui teknik purposive sampling, diperoleh sampel sebanyak 30 perusahaan dengan periode pengamatan selama 4 tahun, sehingga menghasilkan total 120 observasi. Pengujian hipotesis dilakukan dengan menggunakan metode *Robust Standard Error* untuk mengoreksi bias autokorelasi sesuai prosedur yang disarankan. Hasil penelitian menunjukan bahwa secara parsial, struktur modal, profitabilitas, dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Namun, secara simultan ketiga variabel tersebut berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan daya penjelas sebesar 64.07%. temuan ini mengindikasikan bahwa investor pada sektor ini cenderung melakukan penilaian secara kolektif terhadap fundamental perusahaan dan lebih mempertimbangkan faktor eksternal dibandingakn dengan indkator keuangan tradisonal secara mandiri.



**Kata Kunci:** Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahan, Nilai Perusahaan, Regresi Data Panel

**RIANGKASAN PENELITIAN**

# PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2021 – 2024

## A. Latar Belakang

Nilai suatu perusahaan merupakan salah satu tolak ukur apakah manajemen perusahaan dapat meyakini pemegang saham akan keberhasilan dari operasi masa lalu dan peluang maju pada masa depan perusahaan. Jika citra atau reputasi perusahaan baik, maka perusahaan akan dipandang berkualitas, dipercaya oleh investor dan masyarakat, sehingga mutu dan nilai (*value*) perusahaan ikut meningkat, baik secara finansial maupun nonfinansial. Analisis memperkirakan pasar *real estate* Indonesia akan mencapai USD 64,78 miliar pada tahun 2024 dan tumbuh menjadi USD 85,97 miliar pada tahun 2029, dengn tingkat pertumbuhan majemuk (CAGR) sebesar 5,82% dari tahun 2024 hingga 2029.

Meskipun dilanda COVID-19, sektor properti tetap kuat, menyumbang Rp 468,22 triliun (USD29,85 triliun) terhadap PDB tahun 2021.Pada akhir tahun 2023, Knight Frank Indonesia melakukan survei para pemanku kepentingan untuk mendapatkan wawasan mengenai pertumbuhan sektor porperti pada tahun 2024. 67% pemangku kepentingan optimis bahwa sektor properti akan mengatasi tantangan ekonomi pada tahun 2024. Jakarta, Ibu Kota Nusantara (IKN), Bali, Surabaya dan Tangerang dinilai menjadi 5 kota teratas dengan prospek pertumbuhan properti pada tahun 2024. Sektor energi terbarukan, logistik, dan *e-commerce* diyakini dapat meningkatkan pertumbuhan properti secara positif pada tahun 2024.

Menurut (Maneerattanarunggrot, Donkwa 2018) sruktur modal memberikan pengaruh kepada nilai perusahaan sedangkan riset yang dilakukan

oleh (jufrizen,  Al Fatin 2020) struktur modal tidak mempengaruhi signifikan terhadap nilai suatu perusahaan. (Isnaini et al, 2020) Profitabilitas (ROA) tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

(Agatha & Irsad,2021) Saat dilihat dengan ukuran equity (ROE), profitabilitas seringkali berpengaruh pada nilai perusahaan karena menggambarkan efisiensi penggunaan modal sendiri dan laba yang dinikmati investor. Sedangkan riset untuk melihat ukuran suatu perusahaan yang diproksikan dengan Ln total asset, menurut (Sembiring, Trisnawati,2019) memiliki dampak positif bertolak belakang dengan hasil penelitian dari Hirdinis (2019) yang mengatakan tidak ditemukan hubungan antara skala dan nilai pada sebuah perusahaan.

Dengan adanya inkonsistensi pada hasil strudi sebelumnya terkait struktur modal, profitabilitas, dan ukuran perusahaan. Beberapa penelitian menyatakan bahwa struktur modal memberikan pengaruh secara positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sendangkan studi lain menunjukan bahwa struktur modal tidak berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.  Hal yang sama terjadi pada profitabilitas  yang dimana sebagian menyebutkan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan dan sebagian lainnya menyebutkan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Karena hasil yang yang diberikan pada penelitian sebelumya tidak konsisten, maka hal tersebut dapat menjadi dasar untuk kembali melakukan riset mengenai ”Pengaruh Struktrur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti & Real Estate pada perusahaan yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024”.

## B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka pertanyaan penelitian yang diajukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada *sektor properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada *sektor properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada *sektor properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran struktur modal. Profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada *sektor properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

## C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kuantitaif deskriptif dengan pendekatan asosiatif kausal. Sumber data pada penelitian ini menggunakan data sekunder, data sekunder dipeneliti mendapatkan informasi dar web resmi Bursa Efek Indonesia yakni www.idx.com pada periode 2020 – 2024. Variabel yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari variabel terikat yaitu Nilai Perusahaan dan variabel bebas yaitu Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan. Populasi yang digunakan pada penelitian ini yaitu keseluruhan perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI). Jumlah sampel pada penelitian ini terdiri dari 30 perusahaan sektor properti dan *real estate* Teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling.* Analisis data yang digunakan oleh peneliti terdiri dari Statistik Desktriptif, Analisis Regresi Data Panel, *Common Effect Model Fixed effect Model,* Uji Pemilihan Model Data Panel, Uji *Chow*, Uji *Hausman,* Uji Asumsi klasik, Uji Multikololinieritas, Uji Heteroskedastisitas, Analisis Persamaan Data Panel, Uji T Statistik, Uji F Statistik, dan Uji Koefisien Determinasi.

## D. Hasil dan Pembahasan

1. Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan

   Dengan $H_1$ : menyatakan bahwa Struktur Modal Berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan

   Berdasarkan hasil peritungan pada variabel Struktur Modal (X1) dengan nilai t-Statistik sebesar -1.248 < 1.980 dan nilai probability 0,3005 > 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa variabel struktur modal tidak berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti sehingga dapat di simpulan bahwa $H_1$ ditolak.

2. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

   Dengan $H_2$ : Profitabilitas berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan Berdasarkan hasil perhitungan pada variabel Profitabilitas (X2) dengan nilai t-Statistik sebesar -1.914 < 1980 dan nilai probability sebesar 0.1515 > 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh secara parsial dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti. Sehingga dapat disimpulkan bahwa $H_2$ di tolak.

3. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

   Dengan $H_3$ : Ukuran Perusahaan berpengaruh secara parsial terhadap nilai perusahaan.

   Berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan pada variabel Ukuran perusahaan (X3) dengan nilai t-Statistik sebesar -0.1266 < 1980 dan nilai probability 0.9072 > 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa ukuran perusaan tidak berpengaruh secara parsial dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti. Sehingga dapat disimpulkan bahwa $H_3$ ditolak.

4. Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan terhadap nilai Perusahaan

   Dengan $H_4$ : Struktur Modal, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Berpengaruh Terhadap Nilai Perusahaan.

   Berdasarkan hasil uji statistik F pada gambar 4.1.5.2 di atas, diketahui nilai F-statistik sebesar 7.634 > 2.683 dan nilai probability 0.000 < 0.05 maka dapat disimpulkan bahwa keseluruhan variabel independen yang terdiri dari Struktur Modal (X1), Profitabilitas (X2), dan Ukuran Perusahaan (X3) berpengaruh secara simultan dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan(Y). Sehingga dapat disimpulkan bahwa $H_4$ di terima.

## E. Kesimpulan

Adapun kesimpulan pada panelitian ini adalah sebagia berikut:

1. Struktur Modal tidak berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan.
2. Profitabilitas tidak berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan.
3. Ukuran Perusahaan Tidak Berpengaruh secara parsial terhadap Nilai Perusahaan.
4. Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Berpengaruh secara simultan dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

# DAFTAR ISI

**PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT** ..... **ii**
**LEMBAR PERTANGGUNGJAWABAN SKRIPSI** ..... **iii**
**LEMBAR PENGESAHAAN** ..... **iv**
**LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI DAN KOMPREHENSIF UJIAN PERTAMA** ..... **v**
**HALAMAN PERSEMBAHAN** ..... **vi**
**ABSTRAK** ..... **viii**
**RIANGKASAN PENELITIAN** ..... **ix**
**DAFTAR ISI** ..... **xiii**
**DAFTAR TABEL** ..... **xvi**
**DAFTAR GAMBAR** ..... **xvii**
**BAB I PENDAHULUAN** ..... **1**
**1.1 Latar Belakang** ..... **1**
**1.2 Rumusan Masalah** ..... **2**
1.2.1 Pernyataan Masalah ..... 2
1.2.2 Pertanyaan Penelitian ..... 3
**1.3 Tujuan Penelitian** ..... **3**
**1.4 Kontribusi Penelitian** ..... **4**
1.4.1 Kontribusi Teoritis ..... 4
1.4.2 Kontribusi Praktis ..... 4
**1.5 Gambaran Kontekstual Penelitian** ..... **4**
**BAB II TINJAUAN PUSTAKA** ..... **6**
**2.1 Landasan Teori** ..... **6**
2.1.1 Teori Sinyal *(Signalling Theory)* ..... 6
2.1.2 Teori Keagenan ..... **Error! Bookmark not defined.**

2.1.3 Struktur Modal ..... 10
2.1.4 Profitabilitas ..... 11
2.1.5 Ukuran Perusahaan ..... 12
**2.1.6 Nilai Perusahaan ..... 13**
**2.2 Kajian Empiris ..... 14**
**2.3 Kerangka Konseptual dan Hipotesis Penelitian ..... 53**
2.3.1 Kerangka Konseptual ..... 53
2.3.2 Hipotesis Penelitian ..... 54
**BAB III METODE PENELITIAN ..... 57**
**3.1 Bentuk Penelitian ..... 57**
**3.2 Tempat dan Waktu Penelitian ..... 57**
**3.3 Data ..... 57**
**3.4 Populasi dan Sampel ..... 58**
3.4.1 Populasi ..... 58
3.4.2 Sampel ..... 58
**3.5 Variabel Penelitian ..... 60**
3.5.1 Variabel Independen (X) ..... 60
3.5.2 Variabel Dependen (Y) ..... 62
**3.6 Metode Analisis ..... 64**
3.6.1 Statistik Deskriptif ..... 65
3.6.2 Uji Regresi Data Panel ..... 65
3.6.2 Uji Pemilihan Regresi Data Panel ..... 66
3.6.3 Uji Asumsi Klasik ..... 67
3.6.4 Analisis Persamaan Data Panel ..... 69
3.6.5 Uji Hipotesis ..... 69
**BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN ..... 73**
**4.1 Hasil Pengujian ..... 73**

4.1.1 Gambaran Umum Penelitian ..... 73
4.1.2 Hasil Uji Statistik Deskriptif ..... 75
4.1.3 Uji Pemilihan Model Data Panel ..... 78
4.1.4 Uji Asumsi Klasik ..... 80
4.1.5 Persamaan Regresi Data Panel ..... 81
4.1.6 Uji Statistik ..... 82
4.1.7 Pembahasan ..... 84
**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN ..... 90**
**5.1 Kesimpulan ..... 91**
1. Struktur Modal Tidak Berpengaruh terhadap nilai Perusahaan ..... 91
2. Profitabilitas tidak berpengaruh terhadap Nilai perusahaan. ..... 91
3. Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan ..... 91
4. Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan berpengarh signifikan dan positif terhadap Nilai perusahaan ..... 92
**5.2 Saran ..... 92**
5. Bagi Perusahaan ..... 92
6. Bagi Peneliti Selanjutnya ..... 92
**DAFTAR PUSTAKA ..... 93**
**LAMPIRAN ..... 98**

# DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Ringkasan Kajian Empiris .....14
Tabel 3.1 Kriteria Pemilihan Sampel.....58
Tabel 3.2 Daftar Sampel Perusahaan Properti dan Real Estate 2021-2024.....59
Tabel 3.3 Definisi Variabel .....45
Tabel 4.1 kriteria Pengambilan Sampel .....54
Tabel 4.2 Daftar Sampel Perusahaan .....55

# DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual ..... 36
Gambar 4.1.2 Uji Statistik Deskriptif ..... 56
Gambar 4.1.3.1 Hasil Uji Chow ..... 60
Gambar 4.1.3.2 Hasil Uji Hausman ..... 60
Gambar 4.1.4.2 Hasil Uji Multikolinieritas ..... 61
Gambar 4.1.4.2 *Residual Graph* ..... 62
Gambar 4.1.5.1 Uji Statistik T ..... 63
Gambar 4.1.5.2 Uji Statistik F ..... 64
Gambar 4.1.5.3 Uji Koefisien Determinasi ..... 65

# BAB I
# PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Keberadaan perusahaan baik swasta maupun milik negara mengalami perkembangan yang cukup pesat serta kontribusi bagi perekonomian negara. Salah satu sektor perusahaan yang memberikan kontribusi adalah sektor properti dan *real estate*. Nilai suatu perusahaan merupakan salah satu tolak ukur apakah manajemen perusahaan dapat meyakini pemegang saham akan keberhasilan dari operasi masa lalu dan peluang maju pada masa depan perusahaan. Jika citra atau reputasi perusahaan baik, maka perusahaan akan dipandang berkualitas, dipercaya oleh investor dan masyarakat, sehingga mutu dan nilai (*value*) perusahaan ikut meningkat, baik secara finansial maupun nonfinansial.

Analisis memperkirakan pasar *real estate* Indonesia akan mencapai USD 64,78 miliar pada tahun 2024 dan tumbuh menjadi USD 85,97 miliar pada tahun 2029, dengn tingkat pertumbuhan majemuk (CAGR) sebesar 5,82% dari tahun 2024 hingga 2029. Meskipun dilanda COVID-19, sektor properti tetap kuat, menyumbang Rp 468,22 triliun (USD29,85 triliun) terhadap PDB tahun 2021.Pada akhir tahun 2023, Knight Frank Indonesia melakukan survei para pemanku kepentingan untuk mendapatkan wawasan mengenai pertumbuhan sektor porperti pada tahun 2024. 67% pemangku kepentingan optimis bahwa sektor properti akan mengatasi tantangan ekonomi pada tahun 2024. Jakarta, Ibu Kota Nusantara (IKN), Bali, Surabaya dan Tangerang dinilai menjadi 5 kota teratas dengan prospek pertumbuhan properti pada tahun 2024. Sektor energi terbarukan, logistik, dan *e-commerce* diyakini dapat meningkatkan pertumbuhan properti secara positif pada tahun 2024. (In.Corp)

Menurut (Maneerattanarunggrot, Donkwa 2018) sruktur modal memberikan pengaruh kepada nilai perusahaan sedangkan riset yang dilakukan oleh (jufrizen, Al Fatin 2020) struktur modal tidak mempengaruhi signifikan terhadap nilai suatu perusahaan. (Isnaini *et al*, 2020) Profitabilitas (ROA) tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

(Agatha & Irsad,2021) Saat dilihat dengan ukuran equity (ROE), profitabilitas seringkali berpengaruh pada nilai perusahaan karena menggambarkan efisiensi penggunaan modal sendiri dan laba yang dinikmati investor. Sedangkan riset untuk melihat ukuran suatu perusahaan yang diproksikan dengan *Ln total asset*, menurut (Sembiring, Trisnawati,2019) memiliki dampak positif bertolak belakang dengan hasil penelitian dari Hirdinis (2019) yang mengatakan tidak ditemukan hubungan antara skala dan nilai pada sebuah perusahaan.

Namun demikian adanya hasil yang bervariasi antara peneliti satu dengan lainnya menjadi dasar untuk melakukan riset kembali mengenai *"Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti & Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024.* Dengan mempertimbangkan konteks periode 2020 hingga 2023 yang mencakup masa pandemi COVID-19 dan pemulihan ekonomi, kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana ketiga variabel tersebut secara simultan maupun parsial berdampak terhadap *firm value*, serta memberikan kontribusi teoritis maupun praktis bagi manajemen perusahaan dan investor dalam pengambilan keputusan keuangan strategis.

## 1.2 Rumusan Masalah

### 1.2.1 Pernyataan Masalah

Permasalahan utama dalam penelitian ini adalah adanya inkonsistensi hasil studi sebelumnya terkait hubungan struktur modal, profitabilitas dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan. Beberapa penelitian menyatakan bahwa Struktur Modal memberikan pengaruh kepada nilai perusahaan sedangkan studi lain menujukan bahwa struktur modal tidak mempengaruhi signifikan terhadap nilai suatu perusahaan. Hal sama yang terjadi pada Profitabilitas,di mana sebagian penelitian menemukan Profitabilitas tidak berdampak bagi nilai perusahaan tetapi penelitian lain menyatakan Profitabilitas mempengaruhi signifikan terhadap nilai perusahaan. Perbedaan hasil juga terlihat pada ukuran suatu perusahaan, dimana sebagian penelitian memiliki dampak positif bertolak belakang dengan hasil penelitian yang lainnya.

Perbedaan temuan ini menimbulkan peneliti untuk melakukan riset kembali mengenai *"Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan Terhadap nilai Perusahaan pada Perusahaan Property & Real Estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2024*. Dengan demikian, permasalahan yang muncul adalah bagaimana ketiga variabel tersebut secara simultan maupun parsial berdampak terhadap *firm value*, serta memberikan kontribusi teoritis maupun praktis bagi manajemen perusahaan dan investor dalam pengambilan keputusan keuangan strategis.

### 1.2.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka pertanyaan penelitian yang diajukan adalah sebagai berikut:

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

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka pertanyaan penelitian yang diajukan adalah sebagai berikut:

5. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada *sektor properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
6. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada *sektor properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
7. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada *sektor properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
8. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran struktur modal. Profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada *sektor properti* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

## 1.4 Kontribusi Penelitian

### 1.4.1 Kontribusi Teoritis

Adapun kontribusi teoritis pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Menambah literatur empiris terkait teori sinyal *(signaling theory)* mengenai peran informasi keuangan dalam memengaruhi keputusan investor.
2. Memberikan bukti empiris mengenai relevansi struktur modal, profitabilitas dan ukuran perusahaan dalam menentukan nilai perusahaan pada perusahaan *sektor properti* dan *real estate* di indonesia.
3. Mengisi kesenjangan penelitian atas perbedaan hasil studi terdahulu terkait pengaruh rasio keuangan terhadap nilai perusahaan.

### 1.4.2 Kontribusi Praktis

Adapun kontribusi praktis pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagi Investor, yaitu memberikan informasi tambahan dalam mengambil keputusan investasi berbasis laporan keuangan.
2. Bagi perusahaan, yaitu menjadi bahan evaluasi bagi manajemen dalam mengelola kinerja keuangan.
3. Bagi akademisi, yaitu memberikan gambaran empiris yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penyusunan kebijakan maupun pengembangan teori akuntasi dan keuangan.

## 1.5 Gambaran Kontekstual Penelitian

Perkembangan properti di Indonesia selama 2023 masih sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian domestik dan intervensi kebijakan dari otoritas. Mencermati bahwa sektor properti memberikan dampak multiplier yang besar bagi perekonomian, pemerintah dan otoritas terkait seperti Bank Indonesia (BI) pun memberikan perhatian besar terhadap keberlanjutan pertumbuhan sektor properti. Sejak November 2023 lalu, pemerintah kembali mengeluarkan insentif fiskal serupa. Bahkan, cakupan insentifnya diperluas, yaitu terhadap pembelian rumah pertama seharga sampai dengan Rp5M, namun PPN yang ditanggung pemerintah adalah untuk nilai pembelian maksimal sebesar Rp2 miliar per unit. Kebijakan tersebut berlaku hingga Desember 2024. Kebijakan insentif fiskal berupa PPN-DTP yang dikombinasikan dengan kebijakan pelonggaran LTV terbukti efektif dalam meningkatkan kinerja sektor properti. Hal tersebut tercermin dari kinerja pertumbuhan sektor ekonomi yang terkait dengan sektor properti, seperti sektor

Konstruksi dan sektor *Real Estate* serta termasuk Konsumsi Rumah Tangga terkait Perumahan serta Investasi Bangunan.

Selain kebijakan PPN-DTP, faktor-faktor lain yang diperkirakan turut menjadi pendorong bagi peningkatan kinerja sektor properti pada 2024 ini adalah kenaikan permintaan dari *end-user* khususnya pada proyek perumahan tapak (landed residential) serta tingkat suku bunga KPR yang diperkirakan akan tetap lebih rendah dibanding sebelum pandemi Covid-19.

Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai indikator utama nilai perusahaan menghadirkan peluang sekaligus risiko bagi investor. Nilai perusahaan properti dan *real estate* di BEI sangat dipengaruhi oleh persepsi investor yang terbentuk dari laporan keuangan dan kondisi pasar. Oleh karena itu, analisis yang mendalam mengenai pengaruh struktur modal, profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan akan memberikan gambaran yang lebih komperensif mengenai faktor-faktor yang mendorong nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate*.