

**PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI  
PERUSAHAAN PADA SUB SEKTOR PROPERTY  
DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIK  
DI BURSA EFEK INDONESIA**

**Oleh**

**SRIWAHYUNI AHMADI  
E. 21.16.091**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana



**PROGRAM SARJANA  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
GORONTALO  
2022**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI  
PERUSAHAAN PADA SUB SEKTOR PROFERTY DAN  
REAL ESTATE YANG GO PUBLIK  
DI BURSA EFEK INDONESIA**

**OLEH :**

**SRIWAHYUNI AHMADI**

**E. 21.16.091**

**SKRIPSI**

Untuk Memahami Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Dan Telah Disetujui Oleh Tim Pembimbing Pada Tanggal  
Gorontalo 04 APRIL 2022

**Menyetujui**

**Pembimbing I**



**Dr. Ariawan, S.Psi., SE., MM**  
**NIDN : 0922057502**

**Pembimbing II**



**Eka Zahra Solikahan, SE., MM**  
**NIDN : 0922116601**

## HALAMAN PERSETUJUAN

# PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIC DI BURSA EFEK INDONESIA

OLEH

SRIWAHYUNI AHMADI

E2116091

Diperiksa Oleh Dewan Penguji Strata Satu (S1)  
Universitas Ichsan Gorontalo)

1. **Dr. Musafir, SE.,M.Si**  
(Ketua Penguji)
2. **Muh. Fuad Alamsyah, SE.,M.Sc**  
(Anggota Penguji)
3. **Pemy Christiaan, SE., M.Si**  
(Anggota Penguji)
4. **Dr. Ariawan, SE,S.Psi.,MM**  
(Pembimbing Utama)
5. **Eka Zahra Solikahan, SE.,MM**  
(Pembimbing Pendamping)



Mengetahui




Dekan Fakultas Ekonomi



Dr. Musafir, SE., M.Si  
NIDN. 09281169 01



Ketua Program Studi Manajemen




Syamsul, SE., M.Si  
NIDN. 0921108502

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana) baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Gorontalo, 2022  
Yang Membuat Pernyataan



SKI WAHYUNI AHMADI

## ABSTRAK

### **SRIWAHYUNI AHMADI. E2116091. PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE TAHUN 2016-2020**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sub sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi sederhana. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sub Sektor Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020. Dengan nilai coefisient beta termasuk kategori sangat rendah.

Kata kunci: DER, PBV, struktur modal, nilai perusahaan





any value in the Exchange from The data analysis e results explain ompany value in Indonesia Stock ent is considered

*This study aims to find the effect of capital structure on the company value in the property and real estate subsectors listed on the Indonesia Stock Exchange from 2016 through 2020. The method used in this study is quantitative. The data analysis technique employed in this study is simple regression analysis. The results explain that capital structure has a positive and significant effect on the company value in the Property and Real Estate Subsector companies listed on the Indonesia Stock Exchange from 2016 through 2020. The value of the beta coefficient is considered to have a very low category.*

**Keywords:** DER, PBV, capital structure, company value

## **KATA PENGANTAR**

Segala puja dan puji syukur kepada Allah SWT yang maha kuasa yang telah mengkaruniakan rahmat dan hidayahnya kepada seluruh makhluk yang ada di muka bumi ini, shalawat serta salam saya haturkan kepada nabi besar kita, Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam yang gelap ke alam terang menderang. Selanjutnya penulis kembali mengucapkan syukur yang tak terhingga kepada Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan hidayahnya, kepada kedua orang tua yang telah banyak berkorban keringat hingga doa yang terputuskan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Proferty dan Real Estate Yang go Publik di Bursa Efek Indonesia”

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dan dorongan dari berbagai macam pihak oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

Bapak Muhammad Ichsan Gaffar, SE.,M.Ak., selaku ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (YPIPT) Ichsan Gorontalo, Selanjutnya kami ucapkan terima kasih kepada Bapak Dr. Abd. Gaffar La jokke. M.Si selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo, Bapak Dr. Musafir, SE., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi. Bapak Syamsul, SE., M.Si selaku Ketua Jurusan Manajemen. Bapak Dr. Ariawan, S.Psi, SE, MM selaku Pembimbing I serta Ibu Eka Zahra Solikahan, SE., M.M.selaku pembimbing II serta seluruh dosen Fakultas Ekonomi Universitas Ichsan Gorontalo,

Akhirnya penulis memohonkan maaf yang sebesar-besarnya ketika dalam penulisan skripsi ini masih banyak kesalahan, karena kita manusia tidak luput dari kesalahan, olehnya kritik serta saran sangat dibutuhkan demi memberikan kesempurnaan dalam penulisan skripsi ini.

Gorontalo, 2022  
Penulis

**Sriwahyuni Ahmadi**



## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh struktur modal Terhadap nilai perusahaan Pada Sub Sektor Proverty dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi sederhana.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Sub Sektor Proverty dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020. Dengan nilai coefisient beta termasuk kategori sangat rendah.

*Kata kunci : DER, PBV, Struktur Modal, Nilai Perusahaan*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI .....	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
<i>ABSTRAC</i> .....	<i>viii</i>
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian .....	9

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, HIPOTESIS**

2.1 Kajian Pustaka .....	11
2.1.1 Struktur Modal .....	11
2.1.1.1. Pengertian Struktur Modal .....	11
2.1.1.2. Teori Struktur Modal .....	12
2.1.1.3. Komponen Struktur Modal .....	19
2.1.1.4. Pengukuran Struktur Modal .....	21
2.1.1.5. Faktor yang mempengaruhi Struktur Modal .....	23
2.1.2 Pengertian Nilai Perusahaan .....	25
2.1.2.1. Pengukuran Nilai Perusahaan .....	25
2.1.2.2. Pengukuran Nilai Perusahaan .....	27
2.1.3 Hubungan Struktur Modal dengan Nilai perusahaan.....	31
2.1.4 Penelitian Terdahulu .....	32

2.2 Kerangka Pemikiran.....	34
2.3 Hipotesis.....	35
<b>BAB III OBYEK DAN METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Obyek Penelitian.....	36
3.2 Metode Penelitian .....	36
3.2.1 Desain penelitian.....	36
3.2.2 Defenisi Operasional Variabel.....	37
3.2.3 Populasi dan Sampel .....	38
3.2.4 Jenis Dan Sumber data.....	41
3.2.5 Uji Asumsi Klasik.....	42
3.2.6 Metode Analisis Data.....	43
3.2.8 Pengujia hipotesis .....	44
3.2.7 Jadwal penelitian.....	45
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1. Hasil Penelitian .....	47
4.1.1 Dekrifsi Variabel Penelitian.....	47
4.2. Hasil Penelitian .....	63
4.2.1. Statistik Deskriptip .....	63
4.2.2. Hasil Uji Asumsi Klasik .....	72
4.2.3. Analisis Regresi .....	75
4.2.4. Pengujian hipotesis .....	77
4.3. Pembahasana Hasil Penelitian .....	79
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Kesimpulan .....	84
5.2 Saran .....	84
Daftar Pustaka .....	85

## DAFTAR TABEL

	Hal.
Tabel 1.1 : Harga saham Perusahaan Property dan Real estate .....	6
Tabel 3.1 : Operasioanlisasi Variabel .....	37
Tabel 3.2 : Populasi.....	38
Tabel 3.3 : Sampel.....	42
Tabel 3.4 : Keputusan Auto Korelasi .....	43

## DAFTAR GAMBAR

	Hal.
Gambar 2.1 : Kerangka Pemikiran .....	34



## DAFTAR LAMPIRAN

	Hal.
Lampiran 1 : Perhitungan Struktur Modal.....	88
Lampiran 2 : Hasil Uji Asumsi Klasik .....	103
Lampiran 3 : Out put SPSS .....	104
Lampiran 4 : Surat Penelitian .....	105
Lampiran 5 : Surat Lemlit .....	106
Lampiran 6 : Bebas Plagiasi .....	107
Lampiran 7 : Turnitin .....	108

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Penelitian**

Perusahaan mempunyai tujuan yang akan dicapai yaitu tujuan dalam jangka pendek dan tujuan dalam jangka panjang. Adapun tujuan jangka pendek perusahaan adalah menghasilkan keuntungan (laba), sedangkan tujuan perusahaan dalam jangka panjang untuk menumbuhkan nilai perusahaan. Perusahaan mempunyai tujuan jangka panjang yaitu memaksimumkan nilai perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan maka kemakmuran pemegang saham akan semakin meningkat (M Dedi Irawan dan Nurhadi Kusuma, 2019). Menurut Bintara (2018) gambaran nilai suatu perusahaan dapat di lihat pada harga saham perusahaan tersebut. Harga saham dapat dijadikan proksi untuk melihat nilai perusahaan karena harga saham terbentuk dari permintaan dan penawaran pemilik dana (investor) di pasar modal. Penilaian suatu perusahaan dapat dilihat dari harga saham yang cenderung stabil dan mengalami peningkatan harga pada periode jangka panjang. Selain itu semakin besar aset yang dimiliki perusahaan akan menggambarkan nilai dari perusahaan tersebut.

Ni Made Widya Sari, I Wayan Sukadana, I Wayan Widnyana (2021) menjelaskan juga bahwa “kestabilan harga saham yang dimiliki perusahaan yang go publik menunjukkan nilai perusahaan tersebut. Transaksi antara penjual dan pembeli saham di pasar modal membentuk harga saham suatu perusahaan. Harga saham perusahaan membentuk nilai perusahaan di sebabkan oleh adanya peluang-

peluang investasi. Para pemilik modal melakukan investasi menyebabkan perusahaan mampu mendorong kenaikan nilai perusahaan. Perusahaan harus bisa meningkatkan nilai perusahaan karena semakin tinggi nilai perusahaan akan membuat persepsi baik investor terhadap perusahaan sehingga investor memiliki ketertarikan dan kepercayaan untuk berinvestasi.

Bagi investor, nilai perusahaan merupakan konsep penting karena nilai perusahaan dijadikan ukuran (indikator) bagi pasar dalam menilai perusahaan secara menyeluruh. Langkah awal seorang investor melakukan investasi pada pasar modal, adalah adanya informasi tentang harga saham dari setiap perusahaan. Penilaian saham dapat dilakukan berdasarkan tiga jenis ukuran yaitu menilai berdasarkan nilai buku (*Book Value*), berdasarkan nilai pasar, (*Market Value*) dan berdasarkan nilai intrinsik (*intrinsik value*) (Silvia Indrarini 2019:15-16). Nilai perusahaan dapat diukur menggunakan rasio price to book value (PBV). Silvia Indrarini lebih lanjut menyatakan rasio harga per nilai saham atau Price Book Value (PBV) adalah rasio dari hasil perbandingan nilai pasar suatu saham terhadap nilai buku. Nilai price book value (PBV) yang semakin tinggi dapat dikatakan bahwa terjadi peningkatan kualitas dan kinerja perusahaan, maka perusahaan tersebut berhasil mencapai tujuan dalam rangka menciptakan nilai dan memberikan kemakmuran bagi pemegang saham. Begitupun apabila nilai Price Book Value (PBV) mengalami penurunan maka kualitas dan kinerja perusahaan juga menurun. Untuk diminati oleh pemilik dana (investor) perusahaan diwajibkan untuk menstabilkan dan meningkatkan kinerja keuangannya agar saham yang di keluarkan menjadi pilihan bagi investor.

Struktur modal dianggap dapat mempengaruhi besarnya nilai suatu perusahaan (Delvi Dwinky Zutami, Harsi Romli, Luis Marnisah, 2021). Struktur modal merupakan bauran dari segenap sumber pembelanjaan jangka panjang (utang jangka panjang, saham preferen, dan ekuitas saham biasa) menjadi pilihan perusahaan. Untuk mendapatkan sumber pendanaan perusahaan bisa mendapatkan dari sumber internal dalam bentuk ekuitas yang dimiliki serta dari sumber eksternal berupa hutang (Suwardika dan Mustanda, 2017). Keterkaitan antara struktur modal dengan tingkat resiko yang didapatkan oleh pemegang saham serta besarnya profit yang diharapkan, menjadi faktor berpengaruh pada penilaian investor. Untuk itu keahlian para manajemen dalam mengelola struktur modal dalam mengkaji pilihan-pilihan pendanaan sehingga keputusan yang diambil dalam pendanaan dapat mencapai struktur modal yang dikatakan efektif (Brigham dan Houston, 2015:185). Pendanaan melalui hutang dalam membiayai operasional suatu perusahaan disebut struktur modal. Manajemen struktur modal merupakan suatu hal penting yang harus menjadi perhatian manajemen karena kebijakan dalam penggunaan hutang yang tinggi mampu meningkatkan nilai perusahaan karena adanya pengurangan pajak penghasilan (Suwardika dan Mustapa, 2017).

Pengukuran struktur modal dapat dilakukan dengan menggunakan Debt to Equity Ratio (DER). Debt to Equity Ratio (DER) adalah perbandingan antara total hutang yang diperoleh perusahaan dengan total modal<sup>i</sup> sendiri. Nilai debt to equity ratio yang tinggi maka resiko yang harus dihadapi perusahaan akan semakin tinggi karena penggunaan hutang yang lebih besar dari penggunaan modal sendiri sebagai sumber pendanaan (Fahmi, 2017:182). Struktur modal yang mampu

meningkatkan harga saham dikatakan sebagai struktur modal yang optimal. Maka strategi perlu dilakukan oleh pihak manajemen. Apabila hutang tidak terlalu besar dan berada dibawah standar maka perusahaan dapat menambah jumlah hutang. Apabila rasio hutang diatas standar, maka saham akan dijual. Keputusan terkait struktur modal menjadi trade off antara risiko dan pendapatan dimana jika hutang bertambah akan menambah risiko begitupun dengan tingkat pendapatan yang diharapkan akan meningkat. Jika risiko meningkat menyebabkan harga saham akan menjadi turun, sebaliknya pendapatan meningkat maka harga saham akan naik (Fahmi, 2017: 182)..

Pengelolaan struktur modal harus didasarkan pada pedoman struktur modal. Pedoman struktur modal vertikal merupakan salah satu yang dapat digunakan oleh manajemen dalam menentukan batasan rasio penentuan besarnya pinjaman dengan besarnya modal sendiri yang harus dimiliki perusahaan. Besarnya modal pinjaman dalam situasi apapun tidak boleh melebihi jumlah modal sendiri yang dimiliki perusahaan. Pedoman angka perbandingan antara hutang dan modal sendiri tidak boleh melebihi 1:1 (Sudana, 2015:165). Berdasarkan anggapan bahwa pembelanjaan yang sehat itu awalnya harus dibangun atas dasar modal sendiri, maka pedoman struktur modal tersebut menetapkan bahwa besarnya jumlah modal pinjaman atau hutang dalam suatu perusahaan dalam keadaan bagaimanapun tidak boleh melebihi besarnya jumlah modal sendiri. Koefisien utang, yaitu angka perbandingan antara jumlah modal asing atau utang dengan modal sendiri tidak boleh melebihi 1:1. Pada intinya, struktur modal yang optimal

harus mengutamakan kepentingan pemegang saham. Oleh karena itu, perusahaan sebaiknya mendanai usahanya dengan modal sendiri.

Apabila posisi struktur modal berada di atas target struktur modal optimalnya, maka setiap pertambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Penggunaan hutang sebagai sumber pendanaan perusahaan memiliki keuntungan dan kerugian. Keuntungan penggunaan hutang diperoleh dari pajak (bunga hutang adalah pengurangan pajak) dan disiplin manager (kewajiban membayar hutang menyebabkan disiplin manajemen), sedangkan kerugian penggunaan hutang berhubungan dengan timbulnya biaya keagenan dan biaya kepailitan. Dewi dan Wirajaya (2013) optimalisasi nilai perusahaan yang merupakan tujuan perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, dimana setiap keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan. Perusahaan besar biasanya lebih mengandalkan utang, sebagai ukuran perusahaan itu sendiri adalah jaminan yang dapat dipercaya untuk menjamin layanan utang atau pembayaran tunai di kemudian hari dalam kasus likuiditas (Loncan & Caldeira, 2014). Menurut Sari (2013), semakin besar penggunaan hutang dalam struktur modal perusahaan akan memperbesar pembayaran angsuran dan bunga yang menjadi kewajiban perusahaan dan akan meningkatkan risiko ketidakmampuan cash flows perusahaan untuk memenuhi kewajiban tersebut

Sektor property dan real estate merupakan sektor diminati karena masyarakat menginvestasikan uang mereka dalam bentuk tanah dan property untuk memenuhi kebutuhannya akan perumahan hal ini ditandai dengan



meningkatnya jumlah penduduk indonesia (Hamidy, Wiksuana, & Artini, 2015). Tingginya animo masyarakat untuk mendapatkan perumahan tidak serta merta sektor property dan real estate memberikan kontribusi besar pada pertumbuhan ekonomi Indonesia. Menurut Badan Pusat Statistik (2020) kontribusi sektor property dan real estate terhadap produk domestik bruto (PDB) Indonesia sebesar 2,82%. Hal ini menunjukkan rasio mortgage atau rasio property terhadap PDB indonesia yang terendah di Asia tenggara (Bisnis.com 2020).

Lemahnya pertumbuhan sektor property and real estate membuat perusahaan dalam sektor ini perlu untuk memperhatikan struktur modalnya agar mampu membiayai kebutuhan investasi perusahaan. Struktur modal menjadi suatu hal yang penting bagi perusahaan property and real estate dikarenakan perusahaan property and real estate cenderung melakukan banyak investasi pada aktiva tetap seperti tanah dan gedung, sehingga memerlukan modal yang cukup besar dan perlu membentuk struktur modal yang optimal. Untuk mendapatkan modal untuk investasi perusahaan sektor property harus memperbaiki nilai perusahaannya. Karena nilai perusahaan yang tinggi akan membuat para investor mau menanamkan modalnya pada perusahaan.

Perkembangan harga saham subsektor property, real estate dapat dijelaskan dalam tabel berikut ini

**Tabel 1.1 : Perkembangan Harga Saham Sub Sektor Properti dan Real Estate tahun 2016-2020 (dalam Rupiah)**

NO	Kode Saham	Harga Saham				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	ASRI	352	356	312	238	238
2	BAPA	50	88	109	71	71
3	BCIP	106	125	89	64	64
4	BIPP	90	73	88	50	50

5	BKDP	70	75	61	61	61
6	BKSL	92	130	109	85	85
7	BSDE	1,755	1,770	1,255	1,255	1255
8	PUDP	380	450	480	300	300
9	CTRA	1,335	1,185	1,010	1,040	1040
10	DART	360	306	242	312	312
11	DILD	500	350	308	250	250
12	DUTI	6,000	5,400	4,390	5,000	5000
13	EMDE	140	260	254	224	224
14	FMII	500	515	700	470	470
15	GMTD	6,950	10,175	15,000	16,000	16000
16	GPRA	183	103	110	76	76
17	GWSA	129	150	142	154	154
18	KIJA	290	286	276	292	292
19	LPCK	5,050	3,140	1,475	1,015	1015
20	LPKR	720	488	254	242	242
21	MDLN	342	294	226	214	214
22	MKPI	25,750	36,500	22,500	16,200	16200
23	MTLA	354	398	448	580	530
24	MTSM	169	110	119	50	210
25	NIRO	94	80	89	140	140
26	OMRE	216	880	1,790	980	980
27	PLIN	4,850	3,550	2,880	3,300	3300
28	PWON	565	685	620	570	565
29	RBMS	55	153	94	68	65
30	RDTX	10,000	6,000	5,500	5,550	5200
31	RODA	390	170	398	50	65
32	SMDM	76	106	138	119	117
33	SMRA	1,325	945	805	1,005	987
	<b>Total</b>	<b>71.254</b>	<b>77.313</b>	<b>64.289</b>	<b>58.044</b>	<b>57.792</b>
	<b>Rata-Rata</b>	<b>2.159</b>	<b>2,343</b>	<b>1,948</b>	<b>1.759</b>	<b>1,751</b>

Sumber :www.idx.co.id, 2021.

Berdasarkan tabel diatas maka dapat dijelaskan bahwa harga saham perusahaan yang termasuk dalam subsektor property, real estate mengalami fluktuasi. Harga saham pada tahun 2016 harga saham pada sub sektor proverty dan real estate sebesar Rp 71.254. pada tahun 2017 harga saham mengalami kenaikan sehingga harga saham menjadi sebesar Rp 77.313. pada tahun 2018 harga saham sub sektor proverty dan real estate mengalami penurunan menjadi

sebesar Rp. 64.289. begitupun pada tahun 2019 sampai tahun 2020 mengalami penurunan sehingga menjadi sebesar Rp. 58.044 dan Rp.57.792. Penurunan harga saham pada tahun 2018 dan 2020 disebabkan oleh menurunnya harga saham perusahaan sub sektor property dan real estate, harga saham yang turun mengindikasikan bahwa nilai perusahaan sub sektor property mengalami penurunan sehingga investor kurang berminat untuk menginvestasikan dananya ke subsektor property dan real estate.

Penurunan harga saham yang menyebabkan nilai perusahaan rendah pada sub sektor property dan real estate diakibatkan oleh kinerja manajemen perusahaan belum maksimal dalam mengelola perusahaan. Pengambilan kebijakan pendanaan untuk operasi perusahaan memiliki tingkat resiko yang harus di tanggung oleh perusahaan. Tetapi apabila perusahaan menggunakan modal sendiri maka dihadapkan pada biaya kesempatan (opportunity cost). Apabila perusahaan menggunakan pendanaan eksternal (hutang) maka perusahaan akan mendapatkan pembiayaan dalam bentuk biaya tetap atau fix cost berupa pembayaran bunga berdasarkan kontrak yang telah di tetapkan. Untuk meningkatkan nilai perusahaan maka tidak dapat dipisahkan pada aktifitas penentuan besaran struktur modal. Struktur modal merupakan kunci perbaikan produktivitas dan kinerja perusahaan karena struktur modal berkaitan dengan pendanaan untuk kegiatan operasional maupun investasi perusahaan yang berasal dari ekuitas (modal sendiri) dan utang (M Dedi Irawan dan Nurhadi Kusuma, 2019).

Dari penjelasan di atas maka penulis tertarik untuk meneliti pada perusahaan sub sektor proverty dan real Estate dengan judul **“Pengaruh struktur modal Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Sub Sektor Proverty dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia)”**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Seberapa besar pengaruh Struktur Modal (X) terhadap nilai perusahaan (Y) pada perusahaan Sub Sektor Proverty dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020?

## **1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian**

### **1.3.1. Maksud Penelitian**

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan Sub Sektor Proverty dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020.

### **1.3.2. Tujuan Penelitian**

Dari uraian rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis seberapa besar pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan Sub Sektor Proverty dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian yang dilakukan, yaitu:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan sub sektor Proverty dan Real Estate yang terdaftar di Bursa

Efek Indonesia dalam mengambil kebijakan dalam pemenuhan modalnya yang dapat memberikan dampak pada nilai perusahaan.

2. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan informasi kontribusi bagi pembangunan ilmu pengetahuan, terutama dalam bidang manajemen keuangan mengenai strategy dalam menentukan proporsi permodalan perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan.
3. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi masukan dan sumber acuan bagi pembaca atau peneliti lain dalam melakukan penelitian berikutnya dan dijadikan sebagai perbandingan terhadap masalah penelitian yang sama.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN**

#### **2.1. Kajian pustaka**

##### **2.1.1. Strukur Modal**

###### **2.1.1.1. Pengertian Strukur Modal**

Martono dan Harjito (2015:239) menjelaskan yang dimaksud struktur modal merupakan komponen pendanaan dalam waktu yang lama (panjang) dimana dapat dilihat dari perbandingan anatar hutang jangka panjang perusahaan dengan jumlah modal sendiri yang dimiliki perusahaan. Hal ini dapat di artikan sebagai perpaduan berbagai sumber pendanaan yang di miliki oleh perusahaan yang meliputi hutang yang berjangka panjang maupun sumber dana yang dipunyai oleh perusahaan dalam bentuk modal sendiri.

Menurut Brigham dan Houston (2015:5) struktur modal adalah bauran dari hutang, saham preferen, dan saham biasa. Sedangkan Joel G. Siegel dan Jae K. Shim dalam Fahmi (2016:184) memebrikan komposisi berbeda dalam sturktur modal yang terdiri dari saham biasa, saham preferen, dan alinnya , keuntungan yang di tahan, serta hutang yang tetap di lakukan dalam waktu panjang untuk menambah aktiva perusahaan.

Selanjutnya struktur modal yang dikemukakan oleh Fahmi (2016:184) adalah tampilan dari komponen financial perusahaan yang terdiri dari modal perusahaan yang bersumber dari hutang jangka panjang (long term liabilities) dan modal sendiri (share holder equity) yang digunakan sebagai sumber dari



operasional pembiayaan perusahaan. Jones dalam Fahmi (2016:185) mempertegas pengolongan struktur modal meliputi long-term debt dan share holder equity terbagi menjadi saham preferen (preferred stock), Saham biasa (common stock) serta laba ditahan (retained earning).

Pengertian struktur modal yang telah dijelaskan sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud struktur modal adalah proporsi dari komponen keuangan perusahaan yang terdiri dari hutang jangka panjang dan modal sendiri yang dipergunakan dalam operasional perusahaan yang memperlihatkan perbandingan pembiayaan diantar keduanya..

#### **2.1.1.2. Teori Struktur Modal**

##### **1. *Pecking Order Theory.***

Teori yang menjelaskan tentang struktur modal yang di cetuskan oleh Myers dan Majluf menjelaskan kenapa perusahaan perlu menetapkan keputusan pendanaan harus sesuai dengan tingkatan sumber pendanaan yang paling disukai. Ada tingkatan alternatif pemakaian dana oleh suatu perusahaan. Alternatif tersebut harus dimulai dari dana yang dimiliki sendiri atau dana internal perusahaan yang berasal dari keuntungan yang di tahan, apabila perusahaan memerlukan tambahan dana maka dapat digunakan alternatif berikutnya dari sumber luar (eksternal) yang berupa hutang, yang selanjutnya dapat menggunakan atau menerbitkan saham baru. Pemilihan sumber eksternal berupa hutang menjadi pilihan terlebih dahulu daripada menerbitkan saham baru dengan alasan bahwa hutang memiliki biaya modal yang lebih murah daripada menerbitkan saham

baru. Alasan lain bahwa penggunaan dana eksternal mengharuskan perusahaan menginformasikan dalam bentuk prospektus perusahaan (Myers 2015).

Berdasarkan *Pecking Order Theory* penggunaan pendanaan perusahaan berasal dari sumber dana internal berupa laba ditahan dibandingkan menggunakan pembiayaan dari luar. Kemudian dijelaskan bahwa penggunaan sumber eksternal lebih mengutamakan hutang daripada mendapatkan modal dari pemegang saham baru (Husnan dan Pudjiastuti, 2006:275-276). Asumsi-asumsi yang digunakan dalam pecking order theory seperti :

1. Pembiayaan operasional yang digunakan oleh perusahaan lebih mengutamakan dana internal.
2. pertimbangan yang dilakukan oleh perusahaan untuk mendapatkan hasil berupa dividend pay out ratio dengan jalan investasi.
3. hasil dari aktifitas internal tidak dapat di prediksi, bisa tinggi maupun rendah dari capital expenditure yang disebabkan oleh penentuan kebijakan deviden yang dikuasai oleh perusahaan, variasi keuntungan, dan adanya peluang melakukan investasi. Suatu perusahaan yang mempunyai dana sendiri yang besar biasanya dipergunakan dalam melunasi hutang atau melakukan investasi pada pasar sekuritas. Tetapi apabila perusahaan tidak memiliki dana internal (defisit) perusahaan akan melakukan pengurangan saldo kas atau melakukan penjualan di pasar sekuritas..
4. Jika suatu perusahaan menginginkan dana tambahan maka alternatif lebih besar memilih hutang lebih dulu daripada sekuritas. (Myers, 1984: 581)

## 2. *Trade Off Theory*

Trade off teori atau disebut juga sebagai teori pertukaran memiliki asumsi bahwa struktur modal perusahaan didapatkan dari hasil pertukaran yang dilakukan oleh perusahaan dari keuntungan pendanaan dari hutang (pajak perusahaan yang menguntungkan) dengan tingkat suku bunga dan biaya kebangkrutan yang tinggi. Bukti nyata dari bunga merupakan biaya pengurangan pajak yang menyebabkan hutang menjadi lebih murah dibandingkan dengan saham biasa atau saham preferen. Yang menyebabkan secara tidak langsung telah dibayarkan sebagian biaya dari modal hutang oleh pemerintah. Dengan kata lain hutang memberikan manfaat bagi perusahaan dari perlindungan pajak. Brigham dan Houston (2015:135 menyatakan bahwa semakin tinggi perusahaan menggunakan hutang maka akan menyebabkan nilai dan harga saham akan tinggi juga. Apabila perusahaan mempergunakan seratus persen hutang maka harga saham akan mencapai nilai maksimal.

Penentuan struktur modal yang optimal pada trade-off theory perlu mempertimbangkan faktor-faktor seperti pajak, biaya keagenan (agency cost) serta biaya kebangkrutan (financial distress). Adapun yang termasuk dari biaya kebangkrutan ada dua yaitu:

- a. Biaya-biaya yang digunakan untuk membiayai pengeluaran berupa biaya administrasi, biaya hukum (pengacara) serta biaya lain yang sejenis disebut biaya langsung..
- b. Biaya-biaya yang dikeluarkan pada saat terjadi financial distress sehingga perusahaan atau pihak ketiga tidak ingin berurusan secara normal dengan

perusahaan seperti pemasok yang kuatir akan tidak terbayar barang yang mereka pasok disebut biaya tidak langsung.

Penjelasan terkait trade off teori yang meramalkan suatu korelasi yang positif diantara struktur modal dengan nilai perusahaan yang didasarkan pada asumsi dari keuntungan pajak yang lebih tinggi dari pengeluaran biaya pailit dan biaya keagenan. Yang secara detail menjelaskan bahwa perusahaan menggunakan dana eksternal berupa hutang akan mendorong meningkatnya nilai suatu perusahaan sampai pada posisi tertentu, apabila melewati posisi itu menggunakan hutang akan berakibat nilai perusahaan akan turun.

### **3. *Asymmetric Information Theory***

Teori ini dikemukakan oleh Gordon Donaldson pada tahun 1950 –an dengan nama teori informasi yang tidak simetris. Hal ini terjadi apabila suatu perusahaan atau pihak yang memiliki informasi lebih banyak dibandingkan dengan perusahaan /pihak lain. Atau dapat dikatakan bahwa pihak manajemen perusahaan akan lebih banyak informasi tentang perusahaan dibandingkan investor di pasar modal. Apabila manajemen perusahaan berkeinginan menambah nilai bagi investor (pemegang saham saat ini) maka hal yang biasa dilakukan adalah :

- 1) Pada keadaan perusahaan memiliki prospek kedepan yang baik, pihak manajemen akan menggunakan laba ditahan dibandingkan melakukan penerbitan saham baru agar prospek tersebut dapat di nikmati oleh pemegang saham biasa saat ini. dan
- 2) Sebaliknya keadaan perusahaan yang prospeknya tidak baik, maka pihak manajemen lebih memilih menerbitkan saham baru karena lebih

menguntungkan pemegang saham saat ini disebabkan oleh tanggung jawab menjadi berkurang.

Persoalan timbul pada saat investor melihat pihak manajemen menawarkan saham baru sebagai suatu informasi yang tidak bagus, sehingga mempengaruhi harga saham perusahaan yang cenderung mengalami penurunan apabila hal itu terjadi. dapat menyebabkan biaya modal sendiri menjadi besar. Semakin besar rata-rata tertimbang biaya modal (*weighted average cost of capital*) akan menyebabkan nilai perusahaan akan mengalami penurunan. Langkah yang dilakukan oleh pihak manajemen adalah melakukan pinjaman atau menerbitkan obligasi dibandingkan menerbitkan saham baru. Sehingga dapat disimpulkan suatu perusahaan akan lebih menyukai penggunaan dana dengan urutan pertama adalah laba ditahan, kedua Hitang, ketiga adalah penerbitan saham baru.

#### **4. *Signaling Theory***

Aktivitas atau langkah yang dilakukan oleh pihak manajemen perusahaan yang dapat dipergunakan oleh investor sebagai petunjuk terkait aktivitas manajemen dalam melaksanakan proyek perusahaan disebut Isyarat atau signal. Aktivitas manajemen perusahaan yang mampu mendapatkan profit tidak akan melakukan penjualan saham atau menggunakan modal yang berlebihan yang melebihi standar struktur modal yang optimal. Sebaliknya perusahaan yang kurang profit akan memilih menjual saham perusahaan (Brigham dan Houston, 2015:39).

Komposisi struktur modal perusahaan adalah tanda atau isyarat yang diberikan oleh pihak manajemen kepada pasar. Struktur modal yang disampaikan kepada investor karena manajemen memiliki kemauan untuk meningkatkan harga

saham bahwa perusahaannya memiliki propek yang bagus kedepan dengan langsung memberi informasi ke investor. Hal ini tidak menjadikan investor langsung percaya maka manajemen memberikan informasi (signal) yang mampu membuat investor percaya (credible) dengan menggunakan modal sendiri yang lebih banyak sebagai Info (signal) yang lebih dipercaya (Ross dalam Hanafi, 2016:316).

Jika liabilitas bertambah besar, maka perusahaan cenderung akan mengalami kebangkrutan yang sangat besar. Apabila terjadi kebangkrutan diperusahaan akan menyebabkan kepercayaan terhadap manajer akan hilang. Maka langkah yang diambil perusahaan adalah melakukan peningkatan liabilitas yang dapat menandakan bahwa perusahaan yakin dengan prospek kedepan akan lebih bagus. Signal tersebut ditangkap oleh investor sebagai tanda bahwa perusahaan tersebut bagus dan dapat dikatakan bahwa itu adalah signal yang positif.

## **5. *Agency Theory***

Pada tahun 1976 Jensen dan Meckling mengemukakan suatu teori yang dinamakan Agency Theory. Dalam agency teori menjelaskan bahwa pihak manajemen merupakan agen dari para investor (pemegang saham) yang juga disebut pemilik perusahaan. Para investor atau pemegang saham mengharapkan pihak manajemen sebagai agen akan melakukan tindakan atas kepentingan para pemegang saham sehingga segala nya diserahkan kepada pihak manajemen. Agar agen dapat melaksanakan tugasnya dengan baik maka pihak agen diberi insentif dan pengawasan memadai. Beberapa pengawasan yang dilakukan seperti pengikatan agen, dilakukan pemeriksaan laporan keuangan, serta adanya batasan



dalam mengambil kebijakan atau keputusan. Kegiatan ini memerlukan biaya dalam pelaksanaannya sehingga disebut biaya agency atau agency cost (Horne dan Wachowicz (2012;482).menjelaskan yang dimaksud dengan agency cost merupakan pengeluaran yang berkaitan dengan aktifitas pengawasan manajemen. Pengawasan tersebut untuk meyakinkan agar pihak manajemen bertindak sesuai dengan yang di janjikan dalam kontrak perusahaan dengan pihak lain seperti kreditur dan investor (pemegang saham). Didalam teori agency ada satu pendapat yang menyatakan bahwa semua biaya pengawasan yang ditimbulkan oleh siapa saja akan menjadi beban dan akan di tanggung oleh pemegang saham. Contohnya bagi pemegang obligasi akan melakukan antisipasi biaya pengawasan dengan melakukan pembebanan pada bunga yang akan lebih besar. Karena semakin besar munculnya aktifitas pengawasan akan menyebabkan tingkat bunga juga semakin besar yang akan berdampak ada nilai perusahaan akan semakin rendah bagi pemegang saham.

Pendekatan agensi teori terkait dengan ini dimana struktur modal di susu dengan hati-hati agar mampu meredam konflik antara berbagai pihak yang berkepentingan. Contohnya konflik kepentingan akan terjadi pada pemegang saham dengan pemegang liability, apabila modal meningkat maka konflik diantara mereka akan semakin meningkat disebabkan oleh adanya peluang kerugian yang akan di terima oleh pemegang modal yang lebih besar. Pada keadaan seperti itu pemegang modal akan melakukan pengawasan yang lebih intens. Pengawasan tersebut dapat dilakukan dengan menaikkan biaya bunga (Hanafi, 2016:316).

### 2.1.1.3. Komponen Struktur Modal

Secara garis besar struktur modal terbagi menjadi dua menurut Fahmi (2016:185) berikut ini:

1. Simple Capital Structure yaitu pada saat struktur modal perusahaan hanya menggunakan modal sendiri saja.
2. Complex Capital Structure yaitu pada saat perusahaan menggunakan modal sendiri dan modal pinjaman didalam stuktur modalnya. .

Komponen struktur modal menurut Sundjaja dalam Nasution Riska (2013: 16-18) terdiri dari:

1. Utang Jangka Panjang

Jumlah utang di dalam neraca akan menunjukkan besarnya modal pinjaman yang digunakan dalam operasi perusahaan. Utang jangka panjang adalah merupakan satu dari banyak bentuk pembiayaan dalam jangka panjang dengan waktu jatuh tempo lebih dari satu tahun atau berkisar kurang lebih 5 - 25 tahun. Ada beberapa alasan yang digunakan oleh manajemen untuk memilih hutang jangka anjang sebagai berikut:

- a. Biaya utang terbatas. Apabila suatu perusahaan mendapatkan keuntungan yang besar maka biaya bunga yang dikeluarkan akan tetap jumlahnya.
- b. Hasil yang diharapkan lebih rendah daripada saham biasa.
- c. Pembiayaan melalui hutang tidak menyebabkan perubahan kendali atas suatu perusahaan.
- d. Pembiayaan (biaya bunga) yang dilakukan dapat mengurangi pembayaran pajak..

- e. Terjadi kemudahan dalam waktu pembayaran yang tertuang dalam struktur keuangan dengan adanya kesepakatan pembayaran penebusan dalam perjanjian obligasi.

## 2. Modal Sendiri

Yang dimaksud dengan modal sendiri adalah dana yang di siapkan oleh pemegang saham (owner) dalam waktu yang panjang yang bisa berupa saham preferen, dan saham biasa serta keuntungan yang ditahan. .Modal sendiri dapat di bedakan jadi dua yaitu :

### a. Modal saham preferen

Keutamaan dari pemegang saham preferen dengan keistimewaan yang dimiliki berupa menjadi prioritas utama dibandingkan oleh pemegang saham biasa. Maka biasanya suatu perusahaan akan mengurangi jumlah saham preferen yang diberikan kepada pemegang saham. Adapun manfaat yang dapat diterima manajemen pada penggunaan saham preferen adalah :

- a) Mampu memberikan peningkatan pengaruh keuangan.
- b) Pengaturan pada saham preferen untuk menunda tanpa adanya resiko yang dapat memaksa penerbit apabila usaha sedang tidak baik dengan cara tidak membagikan bunga atau hanya membayar pokok pinjaman saja.
- c) Apabila terjadi restrukturisasi perusahaan, merger, pembelian saham oleh perusahaan dapat dipergunakan dengan melakukan pembayaran dengan hutang baru dan melalui divestasi.

### b. Modal Saham Biasa.

Pemegang saham biasa atau biasa juga disebut pemilik residua adalah pemilik perusahaan atau orang atau badan yang memegang saham biasa yang menginvestasikan dananya untuk mendapatkan pengembalian pada masa yang akan datang. Dan hanya menerima pendapatan setelah semua klain pendapatan dan aset telah dipenuhi.

#### **2.1.1.4. Pengukuran Struktur Modal**

Pengukuran struktur modal menurut Sjahrial dan Purba (2013:37) dapat dilakukan dengan beberap rasio berikut:

##### **1. Rasio Total Utang Terhadap Total Aktiva (Total Debt to Total Assets Ratio/DAR)**

Menurut Kasmir (2017:164) “*debt to asset ratio* merupakan utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antar total utang dengan total aktiva. Dengan kata lain, seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang atau seberapa besar utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva. Dari hasil pengukuran, apabila rasionya tinggi, artinya pendanaan dengan utang semakin banyak, maka semakin sulit bagi perusahaan untuk memperoleh tambahan pinjaman karena dikhawatirkan perusahaan tidak mampu menutupi utang-utangnya dengan aktiva yang dimilikinya. Demikian pula apabila rasionya rendah, semakin kecil perusahaan dibiayai dengan utang”. Rumus *debt to asset ratio* adalah:

$$DAR = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Aktiva}}$$

Sumber : Kasmir (2017:164)

Menurut Kasmir (2017:164) Standar industri untuk *debt to asset ratio* adalah sebanyak 35%. Apabila *debt to asset ratio* perusahaan berada dibawah standar rata-rata industri maka suatu perusahaan akan mengalami kesulitan dalam mendapatkan pinjaman. Karena keadaan tersebut menggambarkan bahwa perusahaan hampir semua dibiaya oleh hutang. Apabila perusahaan akan menambah hutang maka perusahaan harus meningkatkan terlebih dahulu jumlah modal sendiri. Artinya apabila perusahaan mengalami kesulitan atau di likuidiasi maka perusahaan masih membayar hutang dengan modal yang di miliki.

## **2. Rasio Total Utang Terhadap Modal (*Total Debt to Equity Ratio/DER*)**

Menurut Husnan (2015:70) menjelaskan bahwa: “ *Debt to equity ratio*, menunjukan perbandingan antara hutang dengan modal sendiri”. Dalam melakukan pengukuran keputusan pendanaan untuk mendapatkan hasil nilai perusahaan. (Sartini dan Purbawangsa, 2014). Pada penelitian ini menggunakan rasio *Debt to equity ratio* (DER) untuk mengukur struktur modal. Pengukuran struktur modal menggunakan *Debt to Equity Ratio* sebab rasio tersebut merupakan rasio yang paling dominan digunakan dalam proksi struktur modal sebagaimana yang diungkapkan oleh Kusumajaya (2014: 40) bahwa struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Oleh karena itu, struktur modal diukur dengan *debt to equity ratio* (DER). DER merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat *leverage* (penggunaan hutang) terhadap total *shareholder's equity* yang dimiliki perusahaan.

Hal ini memberikan gambaran bahwa penggunaan keputusan dalam pembiayaan yang menggunakan dana sendiri lebih besar dari pada menggunakan dari hutang, akan menyebabkan peningkatan nilai perusahaan (Wijaya dan Wibawa, 2010). Dengan rumus dari DER sebagai berikut:

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

Sumber : Kasmir (2017:164)

Menurut Kasmir (2017: 164) “Standar industri untuk *debt to equity ratio* adalah sebesar 90%. Jika rata-rata industri untuk *debt to equity ratio* 90%, perusahaan masih dianggap kurang baik karena berada di atas rata-rata industri”.

### **3. Rasio Utang Jangka Panjang Terhadap Modal (Long Term Debt to Equity Ratio/LDER)**

Pengukuran menggunakan rasio akan memberikan gambaran hubungan antara banyaknya pinjaman jangka panjang yang berasal dari kreditur dengan jumlah modal sendiri dari pemilik perusahaan. Rasio ini juga digunakan untuk mengukur seberapa besar perbandingan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri atau seberapa besar utang jangka panjang dijamin oleh modal sendiri. Dengan rumus sebagai berikut:

$$LDER = \frac{\text{Total Hutang jangka panjang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

Sumber : Sjahrial dan Purba (2013)

#### **2.1.1.5. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Struktur Modal**

Menurut Sutrisno (2013: 64) menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan sebagai berikut:

- a. Persesuaian atau *Suitability* adalah “Merupakan persesuaian antara cara pemenuhan dana dengan jangka waktu kebutuhannya. Bila yang dibutuhkan perusahaan-perusahaan berjangka pendek bila dibelanjai dengan utang, obligasi atau dengan mengeluarkan modal sendiri kurang sesuai. Sebaliknya cara pemenuhan dana disesuaikan dengan jangka waktu kebutuhannya, artinya bila kebutuhan dana berjangka pendek maka sebaiknya dipenuhi sumber dana jangka pendek dan bila kebutuhan dana jangka panjang sebaiknya dipenuhi sumber dana jangka panjang”.
- b. Pengawasan atau *Control*, “Pengendalian atau pengawasan perusahaan ada di tangan para pemegang saham. Manajemen perusahaan mengemban tugas untuk menjalankan hasil keputusan pemegang saham. Biasanya sebuah perusahaan dimiliki oleh beberapa pemegang saham sehingga bila diperlukan tambahan dana perlu dipertimbangkan apakah tugas pengawasan dari pemilik lama tidak akan berkurang. Oleh sebab itu dengan pertimbangan tersebut, biasanya pemilik lama lebih menginginkan mengeluarkan obligasi dibanding dengan menambah saham”.
- c. Laba/*Earning per Share*, “Memilih sumber dana apakah dari saham atau utang, harusnya bisa menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham lebih besar”.
- d. Tingkat Risiko/*Riskness*, “Utang merupakan sumber dana yang mempunyai risiko tinggi sebab bunganya tetap harus dibayarkan baik pada saat perusahaan mendapatkan laba maupun dalam kondisi merugi. Oleh

karena itu semakin besar penggunaan dana dari utang mengindikasikan perusahaan mempunyai tingkat risiko yang lebih besar”.

Menurut Fahmi (2016:186) faktor yang mempengaruhi struktur modal suatu perusahaan yaitu:

1. Bentuk atau karakteristik bisnis yang dijalankan.
2. Ruang lingkup aktivitas operasi bisnis yang dijalankan.
3. Karakteristik manajemen (*management characteristic*) yang diterapkan di organisasi bisnis tersebut.
4. Karakteristik, kebijakan dan keinginan pemilik.
5. Kondisi micro and macro economy yang berlaku di dalam negeri dan luar negeri yang turut mempengaruhi pengambilan keputusan perusahaan

### **2.1.2. Nilai Perusahaan**

#### **2.1.2.1. Pengertian Nilai Perusahaan**

. Nilai perusahaan didefinisikan oleh Husnan dan Pudjiastuti (2012:7) adalah kesediaan oleh investor untuk membayar harga apabila suatu perusahaan akan di jual, semakin besar nilai perusahaan maka kesejahteraan yang akan di dapatkan oleh pemilik perusahaan akan semakin tinggi. Selanjutnya Made (2011:8) memberikan definisi lain dari nilai perusahaan adalah present value dari arus pendapatan atau kas yang diinginkan diterima pada masa yang akan datang.

Pendapat tersebut di kuatkan oleh Brigham dalam Prasetyorini (2013:186) yang menyatakan bahwa nilai perusahaan yang besar akan menyebabkan kemamuran bagi pemegang saham yang tinggi pula. Begitupun dengan harga saham yang tinggi akan diikuti pula dengan nilai perusahaan yang tinggi. Harapan



dari pemilik perusahaan mendapatkan nilai perusahaan yang tinggi akan memberikan kemakmuran bagi pemegang saham. Dengan demikian menurut Ernawaty dan Widyawati (2015:4) yang menjadi pertimbangan dari investor salah satunya adalah nilai perusahaan dalam melakukan menanamkan modalnya. Indikator nilai perusahaan bagi perusahaan dapat dilihat dari harga saham yang diperjual belikan. Harga pasar dari saham merupakan gambaran kekayaan dari pemilik saham dan perusahaan akibat dari proses kebijakan yang dilakukan berupa pendanaan, investasi dan manajemen aset.

Hal yang sama dikemukakan oleh Pertiwi, (2016) bahwa “nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan dimasa depan. Kemakmuran pemegang saham salah satunya dilihat dari tinggi rendahnya nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi dapat dilihat dari harga saham perusahaan, sehingga nilai perusahaan yang tinggi menjadi salah satu faktor penilaian calon investor sebelum menanamkan modalnya di perusahaan tersebut”. Suffah dan Riduwan (2016) “nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Menjelaskan bahwa salah satu hal yang dipertimbangkan oleh investor dalam melakukan investasi adalah nilai perusahaan dimana investor tersebut akan menanamkan modal. Harga saham tersebut atas permintaan dan penawaran investor, sehingga harga saham bisa dijadikan proksi sebagai nilai perusahaan. Harga saham merupakan harga yang terjadi pada saat saham diperdagangkan di pasar modal. Bagi perusahaan yang menerbitkan sahamnya di pasar modal, harga saham yang diperjual belikan di bursa saham

merupakan indikator dari nilai perusahaan. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaan”

Weston & Copeland (2010:11), menyatakan bahwa nilai perusahaan dapat tercermin dari harga saham yang dimiliki perusahaan. Hal ini disebabkan nilai saham merupakan indek yang tepat untuk mengukur tingkat efektifitas perusahaan. Perusahaan dengan prestasi yang lebih baik dibandingkan dengan perusahaan lain, akan menikmati harga saham yang lebih tinggi dan memperoleh kemudahan untuk menambah dana baru jika di perlukan. Harga saham yang tinggi membuat nilai pperusahaan juga tinggi. Nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa depan.

#### **2.1.2.2. Pengukuran Nilai Perusahaan**

Menurut Weston Dan Copeland (2010:244-245), pengukuran nilai perusahaan terdiri dari :

##### **1. PER (*price earning ratio*)**

*Price Earning Ratio* digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah yang tersedia dibayarkan oleh investor untuk setiap dollar laba saat ini, nilai PER yang tinggi sering kali diartikan bahwa perusahhan memiliki prospek pertumbuhan di masa mendatang yang signifikan (Ross, et al, 2008:92). PER merupakan perbandingan antara harga pasar per lembar saham terhadap laba per lembar saham yang banyak digunakan dalam menghitung nilai perusahaan. Perusahaan dengan pemgharapan tumbuh akan memeiliki nilai PER yag tinggi. Sebaliknya perusahaan yang diharapkan mempunyai pertumbuhan yang rendah akan

mempunyai PER yang rendah juga. Menurut Brigham dan Houston (2001 :95) standar industri rasio PER adalah 12,5 kali. Rasio harga laba menunjukkan seberapa banyak investor bersedia membayar per dollar laba yang di laporkan. Adapun rumusnya sebagai berikut.

$$Earning PerShare = \frac{Earning After Tax}{Jumlah\ sa\am\ Beredar}$$

## 2. *Market To Book Ratio*

Rasio harga pasar terhadap buku (*market to book ratio*) rasio ini mengukur nilai yang diberikan pasar keuangan kepada manajemen dan organisasi perusahaan sebagai sebuah perusahaan yang terus tumbuh. Nilai buku ekuitas mencerminkan harga perolehan historis bangunan dan properti aktiva fisik perusahaan. Sebuah perusahaan yang dijalankan dengan baik dan manajemen yang kuat dan sebuah organisasi yang berkerja secara efisien harus mempunyai nilai pasar yang lebih tinggi dari pada nilai buku historis aktiva fisiknya. Menurut (Ross et al, 2008:93) karena nilai buku per lembar saham adalah suatu angka akuntansi nilai ini akan mencerminkan biaya historis. Dalam artian luas rasio nilai pasar terhadap nilai buku akan membandingkan nilai pasar investasi perusahaan denga harga perolehannya nilai yang lebih kecil dari 1 dapat berarti bahwa perusahaan secara keseluruhan belum berhasil dalam menciptakan nilai bagi para pemegang saham. Menurut Brigham dan Houston (2001 :95) standar industri rasio *market to book ratio* adalah 1,7 kali. Adapun rumusnya, pertama harus menentukan nilai buku per saham :

$$Book Value = \frac{Ekuitas}{Jumlah\ Sa\am}$$

Setelah itu, baru dapat menghitung market to book ratio yang dirumuskan sebagai berikut :

$$Price\ Book\ Value = \frac{Market\ Price\ Per\ Share}{Book\ Price\ Per\ Share}$$

### 3. *Tobin's Q Ratio*

Rasio Q Tobin adalah nilai pasar dari aset perusahaan dibagi dengan biaya penggantian. Rasio ini menunjukkan estimasi pasar keuangan saat ini tentang nilai hasil pengembalian dari setiap dollar investasi incremental. Jika rasio-Q di atas 1 ini menunjukkan bahwa investasi dalam aktiva menghasilkan laba yang memberikan nilai yang lebih tinggi dari pada pengeluaran investasi Weston & Copeland (2010: 245).

Perusahaan dengan rasio Q yang tinggi adalah perusahaan-perusahaan yang cenderung memiliki peluang investasi yang menarik atau keunggulan kompetitif yang signifikan. Akan tetapi dalam praktiknya rasio Q sulit untuk dihitung dengan akurat karena memperkirakan biaya penggantian atas aset sebuah perusahaan bukanlah suatu pekerjaan yang mudah. Nilai pasar utang sebuah perusahaan sering kali tidak dapat diamati. Selain itu, perhitungan rasio Q tidaklah mudah, dalam tahun-tahun terdahulu, *Financial Accounting Standard Board (FASB)* mengharuskan perusahaan-perusahaan besar untuk melaporkan data biaya penggantian yang berlaku saat itu. Akan tetapi, sekarang hal itu tidak lagi merupakan keharusan. Pada tingkat makro ekonomi *Economic Report Of The President* yang terbit tahunan, tadinya menyajikan data rasio Q tetapi sudah tidak melakukannya lagi selama beberapa tahun (Weston dan Copeland, 2010:246).

Sedangkan jenis-jenis pengukuran nilai perusahaan menurut Irham Fahmi (2013:138) adalah sebagai berikut:

1. Earning per share (EPS)

Menurut Kasmir (2010:116) mendefinisikan Earning Per Share (EPS) sebagai berikut : Earning per Share adalah kemampuan perusahaan untuk mendistribusikan pendapatan yang diperoleh kepada pemegang sahamnya. Semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk mendistribusikan pendapatan kepada pemegang sahamnya, mencerminkan semakin besar keberhasilan usaha yang dilakukannya. Menurut Irham Fahmi (2015:138) Earning Per Share dapat diukur melalui :

$$Earning\ Per\ Share = \frac{Earning\ After\ Tax}{Jumlah\ saham\ Beredar}$$

2. Price Earning Ratio (PER) atau Rasio Harga Laba

Menurut Eduardus Tandelilin (2010:320) pengertian price earning ratio yaitu: Rasio atau perbandingan antara harga saham terhadap earning perusahaan. Investor akan menghitung berapa kali nilai earning yang tercermin dalam harga suatu saham. Menurut Sudana (2011:23) “Pengertian Price Earning Ratio sebagai berikut Price Earning Ratio adalah rasio yang mengukur tentang bagaimana investor menilai prospek pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang, dan tercermin pada harga saham yang bersedia dibayar oleh investor untuk setiap rupiah laba yang diperoleh perusahaan”. Menurut Irham Fahmi (2015 : 138) Price Earning ratio dapat diukur melalui :

$$Price\ Earning\ ratio = \frac{Market\ Price\ Per\ Share}{Earning\ Per\ Share}$$

### 3. Price Book Value (PBV)

Menurut Farah Margareta (2011:27) Price Book Value (PBV) adalah sebagai berikut: Price Book Value menggambarkan seberapa besar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Sedangkan menurut Irham Fahmi (2012:83) Price Book Value (PBV) adalah sebagai berikut: Price Book Value (PBV) merupakan rasio untuk mengukur seberapa besar harga saham yang ada dipasar dibandingkan dengan nilai buku sahamnya. Adapun rumus yang digunakan untuk menghitung rasio nilai pasar atau nilai buku atau Price Book Value (PBV) adalah sebagai berikut:

$$\text{Price Book Value} = \frac{\text{Market Price Per Share}}{\text{Book Price Per Share}}$$

#### 2.1.3. Hubungan Struktur Modal dengan Nilai Perusahaan

Struktur modal merupakan perimbangan antara utang dengan modal sendiri. Penggunaan utang oleh perusahaan dapat memberikan manfaat berupa penghematan pajak yang mampu meningkatkan nilai perusahaan. Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan berkaitan dengan tradeoff theory, karena semakin besar proporsi utang maka semakin besar penghematan pajak yang diperoleh, tetapi biaya kebangkrutan yang mungkin timbul juga semakin besa

Analisis kebijakan struktur modal tersebut membantu perusahaan untuk menentukan suatu pilihan pendanaan. Struktur modal yang di proksikan dengan Debt To Equity Ratio (DER) yaitu perbandingan total utang dengan total modal. Penggunaan hutang yang rendah akan mempengaruhi nilai DER menjadi rendah. Perusahaan yang memiliki hutang yang rendah maka resiko terjadinya

kebangkrutan akan rendah, sehingga saham akan banyak diminati investor, permintaan saham tinggi maka harga saham akan tinggi. Harga saham yang tinggi cerminan nilai perusahaan yang tinggi.

Semakin tinggi DER maka semakin besar resiko perusahaan karena semakin tinggi beban bunga yang harus dibayarkan oleh perusahaan. Hal tersebut dikarenakan kebijakan struktur modal perusahaan yang lebih banyak menggunakan hutang, berakibat pada peningkatan biaya bunga. Semakin besar biaya bunga yang harus dibayarkan maka akan menurunkan laba perusahaan dan menyebabkan harga saham turun. Penurunan harga saham mencerminkan penurunan nilai perusahaan. Sebagai mana yang diungkapkan oleh Ginanjar, dkk (2013) yang menyatakan bahwa semakin besar proporsi hutang perusahaan dalam struktur modal, semakin besar pula beban tetap pembayaran bunga hutang dan angsuran pengusaha, sehingga membawa kesulitan keuangan (financial distress) dan berakibat pada kebangkrutan yang akhirnya dapat menurunkan nilai perusahaan tersebut. Hal ini sejalan dengan temuan Fairuz Khoirunnisa, Imas Purnamasari, Heraeni Tanuatmodjo (2018) menemukan struktur modal berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

#### **2.1.4. Penelitian Terdahulu**

Fairuz Khoirunnisa, Imas Purnamasari, Heraeni Tanuatmodjo (2018) melakukan penelitian dengan judul Pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan tekstil dan Garmen. Memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana gambaran struktur modal dan nilai perusahaan serta menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan tekstil dan garmen

periode 2011-2015, menggunakan metode deskriptif dan verifikatif dengan regresi sederhana. Hasil temuannya menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

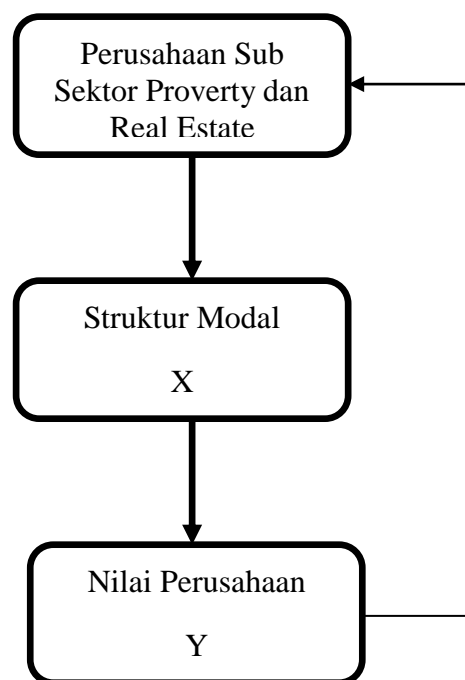
Julia Putri dan Ruzikna, (2016) melakukan penelitian dengan judul pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan Manufaktur sektor makanan dan minuman. Penelitiannya bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan periode 2010-2014. Menggunakan data sekunder serta teknik purposive dalam penentuan sampel data. Metode analisis regresi menggunakan aplikasi SPSS sehingga didapatkan hasil struktur modal tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Rita Kusumawati, Irham Rosady (2018) melakukan penelitian dengan judul Pengaruh struktur modal dan Profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan kepemilikan Manajerial sebagai variabel moderasi. Dengan tujuan untuk mengkaji pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan yang dimoderasi oleh kepemilikan manajerial. Data menggunakan laporan keuangan perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI periode 2013-2015. Menggunakan regresi pendekatan MRA atau interaksi tes. Hasilnya menemukan bahwa struktur modal diukur dengan DER memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan Profitabilitas yang diukur dengan ROA pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Struktur modal dimoderasi oleh kepemilikan manajerial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas dimoderasi dengan kepemilikan manajerial memiliki pengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.



## 2.2. Kerangka Pemikiran

Keputusan pendanaan adalah salah satu keputusan penting yang harus dihadapi oleh manajer. Masalah pendanaan merupakan bagian penting dalam menentukan kebijakan penggunaan sumber dana yang akan digunakan dalam meningkatkan nilai perusahaan. Struktur modal adalah kombinasi atau perimbangan antara utang dan modal sendiri yang digunakan untuk merencanakan mendapatkan modal. Jadi dana yang diperoleh dari para pemilik merupakan modal sendiri, sedangkan pemenuhan kebutuhan dana yang berasal dari kreditur merupakan hutang bagi perusahaan. Strategy dalam menentukan pemodal perusahaan akan memberikan dampak pada nilai perusahaan. Hal ini didasarkan pada kajian pustaka dan penelitian terdahulu menyatakan bahwa struktur modal yang optimal akan mempengaruhi nilai perusahaan.



**Gambar 2.1. Kerangka Pikir**

### **2.3. Hipotesis**

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan penelitian dan kerangka pikir maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

Struktur modal berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sub sektor Property dan real Estate yang go public di Bursa Efek Indonesia.

## **BAB III**

### **OBJEK DAN METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Objek Penelitian**

Objek dari penelitian ini adalah struktur modal (X) terhadap nilai perusahaan (Y) pada perusahaan sub sektor Proverty dan Real Estate yang Go Public di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020.

#### **3.2. Metode Penelitian**

##### **3.2.1. Metode yang digunakan**

Metode dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode penelitian kuantitatif. Menurut Sugiyono (2010) “metode kuantitatif diartikan sebagai penelitian yang berdasarkan pada filsafat *positivisme*, digunakan untuk meneliti populasi atau sampel tertentu, metode penelitian berupa angka – angka dan analisis menggunakan statistik. Metode penelitian kuantitatif memiliki ciri khas berhubungan dengan data *numerik* dan bersifat *obyektif*. Fakta atau fenomena yang diamati memiliki realitas *obyektif* yang bisa diukur. Variabel-variabel penelitian dapat diidentifikasi dan interkorelasi variabel dapat diukur”.

Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan deskriptif. Menurut Syamsudin & Damiyanti (2011) “Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang bertujuan menjelaskan fenomena yang ada dengan menggunakan angka-angka untuk menjelaskan karakteristik individu atau kelompok. Penelitian ini menilai sifat dari kondisi-kondisi yang tampak. Tujuan dalam penelitian ini dibatasi untuk menggambarkan karakteristik sesuatu sebagaimana adanya”

### 3.2.2. Operasional Variabel

Secara operasional variabel perlu di definisikan yaitu bertujuan untuk menjelaskan makna variabel penelitian. Dalam penelitian ini terdapat dua jenis variabel penelitian yang terdiri dari :

1. Variabel bebas (Independent) disebut variabel X yaitu:

Struktur Modal (X) struktur modal perusahaan adalah pembiayaan permanen yang terdiri dari hutang jangka panjang, saham preferen, dan modal pemegang saham. Variabel ini diproyeksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER).

2. Variabel tidak bebas (Dependent) disebut variabel Y yaitu:

- a. Nilai Perusahaan (Y) merupakan harga yang bersedia di bayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut di jual. Variabel ini diproyeksikan dengan *Price earning ratio* (PER)

Variabel diatas dapat dilihat lebih jelas pada tabel berikut ini:

**Tabel. 3.1. Operasional Variabel**

Variabel	Indikator	Skala
Struktur Modal (X)	<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER) $DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100$	Rasio
Nilai Perusahaan (Y)	<i>Price Book Value</i> (PBV) $\text{Price Book Value} = \frac{\text{Market Price Pershare}}{\text{Book Price Per Share}}$	Rasio
Sumber : X : Kasmir (2017:164) Y : Fahmi (2015 : 138)		

Dalam melakukan penelitian ini masing-masing variabel yang ada baik variabel independen maupun variabel dependen akan diukur dengan menghitung masing-masing proyeksi dari setiap variable.

### 3.2.3. Populasi dan Sampel

#### 1) Populasi

Sugiyono (2012:61) populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek dan subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh penelien untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi penelitian ini adalah perusahaan Sub Sektor Proverty dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang berjumlah 54 perusahaan dari Adapun perusahaan-perusahaan yang termasuk dalam Sub Sektor Proverty dan Real Estate adalah sebagai berikut.

**Tabel 3.2. Populasi Perusahaan sub sector Proverty dan Real Estate**

Nomor	Kode	Nama Emiten	Tanggal IPO
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	11/11/2010
2	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	21/06/2017
3	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	18/12/2007
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14/01/2008
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11/12/2009
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10/04/2012
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	14/07/2015
8	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	23/10/1995
9	BKSL	Sentul City Tbk	28/07/1997
10	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	06/06/2008
11	CITY	Natura City Developments Tbk	28/09/2018
12	COWL	Cowell Development Tbk	19/12/2007
13	CTRA	Ciputra Development Tbk	28/03/1994
14	DART	Duta Anggada Realty Tbk	08/05/1990
15	DILD	Intiland Development Tbk	04/09/1991
16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	29/05/2015
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	02/11/1994

18	ELTY	Bakrieland Development Tbk	30/10/1995
19	EMDE	Megapolitan Developments Tbk	12/01/2011
20	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	30/06/2000
21	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	28/04/2017
22	GAMA	Gading Development Tbk	11/07/2012
23	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	11/12/2000
24	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	10/10/2007
25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	23/12/2011
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk	29/06/1994
27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	10/01/1995
28	LAND	Trimitra Propertindo Tbk	23/08/2018
29	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk	13/07/2007
30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	24/07/1997
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	28/06/1996
32	MDLN	Modernland Realty Tbk	18/01/1993
33	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	10/07/2009
34	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	12/06/2015
35	MPRO	Propertindo Mulia Investama Tbk	09/10/2018
36	MTLA	Metropolitan Land Tbk	20/06/2011
37	MTSM	Metro Realty Tbk	08/01/1992
38	NIRO	City Retail Developments Tbk	13/09/2012
39	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	22/08/1994
40	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	15/06/1992
41	POLI	Pollux Investasi Internasional Tbk	10/01/2019
42	POLL	Pollux Properti Indonesia Tbk	11/07/2018
43	PPRO	PP Properti Tbk	19/05/2015
44	PWON	Pakuwon Jati Tbk	09/10/1989
45	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	19/12/1997
46	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14/05/1990
47	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk	09/07/2018
48	RODA	Pikko Land Development Tbk	22/10/2001
49	SATU	Kota Satu Properti Tbk	05/11/2018
50	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk	31/12/2009
51	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	12/10/1995
52	SMRA	Summarecon Agung Tbk	07/05/1990
53	TARA	Sitara Propertindo Tbk	11/07/2014
54	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk	10/12/2018

Sumber : [edusaham.com](http://edusaham.com)/2021

## 2) Sampel

Sugiono (2015:67) untuk mendapatkan sampel yang diinginkan metode pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik penarikan sampel menggunakan *purposive sampling*. *Purposive sampling* yaitu teknik penelitian sampel dengan pertimbangan tertentu. Dengan kata lain *purposive sampling* adalah pengambilan sampel secara sengaja sesuai dengan persyaratan sampel yang diperlukan. Dalam penelitian sampel yang diambil yaitu laporan keuangan perusahaan yang diterbitkan selama lima tahun terakhir yaitu tahun 2016 sampai 2020. Adapun kriteria yang digunakan untuk memilih sampel penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan sub sektor Property dan real estate
2. Perusahaan harus listing di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama 5 tahun dari tahun 2016-2020
3. Tersedia laporan keuangan perusahaan secara lengkap selama tahun 2016-2020
4. Tidak melakukan penggabungan perusahaan selama dilakukan penelitian.

Berdasarkan kriteria diatas maka sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 33 perusahaan sebagaimana pada tabel berikut ini:

**Tabel 3.3. Daftar Emiten yang menjadi sampel**

Nomor	Kode	Nama Emiten	Tanggal IPO
1	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	18/12/2007
2	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14/01/2008
3	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11/12/2009
4	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	23/10/1995
5	BKSL	Sentul City Tbk	28/07/1997

6	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	06/06/2008
7	CTRA	Ciputra Development Tbk	28/03/1994
8	DART	Duta Anggada Realty Tbk	08/05/1990
9	DILD	Intiland Development Tbk	04/09/1991
10	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	02/11/1994
11	EMDE	Megapolitan Developments Tbk	12/01/2011
12	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	30/06/2000
13	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	11/12/2000
14	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	10/10/2007
15	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	23/12/2011
16	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	10/01/1995
17	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	24/07/1997
18	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	28/06/1996
19	MDLN	Modernland Realty Tbk	18/01/1993
20	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	10/07/2009
21	MTLA	Metropolitan Land Tbk	20/06/2011
22	MTSM	Metro Realty Tbk	08/01/1992
23	NIRO	City Retail Developments Tbk	13/09/2012
24	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	22/08/1994
25	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	15/06/1992
26	PWON	Pakuwon Jati Tbk	09/10/1989
27	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	19/12/1997
28	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14/05/1990
29	RODA	Pikko Land Development Tbk	22/10/2001
30	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	12/10/1995
31	SMRA	Summarecon Agung Tbk	07/05/1990
32	PUDP	Pudjiati Pretige tbk	18/11/1994
33	BKDP	Bukit Darmo Proferty tbk	12/07/1989

Sumber : IDX, 2020

### 3.2.4. Jenis dan Sumber Data

#### 3.2.4.1. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara. Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan



atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan berupa laporan keuangan periode 2016-2020.

#### **3.2.4.2. Sumber data**

Sumber data penelitian diambil dari laporan tahunan perusahaan yang telah di audit dan dipublikasikan yang dari Bursa Efek Indonesia (*www.idx.co.id*) dan data ICMD (*Indonesian Capital Market Directory*).

#### **3.2.5. Pengujian Asumsi Klasik**

Berikut ini adalah uji asumsi klasik yang harus dipenuhi oleh model regresi:

##### **1) Uji Normalitas**

Uji statistic normalitas yang dapat digunakan diantaranya Chi-Square, Kolmogorov Smirnov, Lilliefors, Shapiro Wilk, Jarque Bera. Cara untuk melihat normalitas adalah secara visual yaitu melalui Normal P-P Plot, ketentuannya adalah titik-titik masih berada di sekitar garis diagonal maka dapat dikatakan bahwa residual menyebar normal. Namun pengujian secara visual ini cenderung kurang valid karena penilaian pengamatan satu dengan yang lain relative berbeda, sehingga dilakukan uji Kolmogorov Smirnov, (Santoso, 2012: 231)

##### **2) Uji Multikolinearitas**

Uji multikolinearitas dilakukan dengan melihat *tolerance value* dan *Variance Inflation Factor* (VIF). Multikolinearitas terjadi bila nilai VIF diatas nilai 10 atau *tolerance value* dibawah 0,10. Multikolinearitas tidak terjadi bila nilai VIF dibawah nilai 10 atau *tolerance value* diatas 0,10 (Santoso, 2012: 234).

### 3) Uji Autokorelasi

Salah satu asumsi model regresi berganda adalah tidak terdapat autokorelasi. Autokorelasi adalah korelasi antara nilai observasi yang berurutan dari variabel bebas. Dalam pengujian ada tidaknya autokorelasi sering digunakan tes *Durbin Watson*. Cara untuk mendeteksi ada atau tidaknya autokorelasi, maka dilakukan pengujian *Durbin-Watson* (DW) dengan ketentuan pada tabel berikut (Widarjono, 2013: 141):

**Tabel 6: Kriteria Pengujian Autokorelasi**

Nilai Statistik DW	Hasil
$0 < dw < d_L$	Terdapat autokorelasi positif
$d_L < dw < d_u$	Daerah keragu-raguan (tidak dapat ditarik hipotesis)
$d_u < dw < (4 - d_u)$	<b>Tidak ada autokorelasi positif ataupun negatif</b>
$4 - d_u < dw < 4 - d_L$	Daerah keragu-raguan (tidak dapat ditarik hipotesis)
$4 - d_L < dw < 4$	Terdapat autokorelasi negative

Sumber: Widarjono, 2013: 141

### 4) Uji Heterokedastisitas

Uji Heterokedastisitas bertujuan untuk melihat apakah terdapat ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Pengujian ini dikenal dengan uji *glejser* (Widarjono, 2013: 156). Persamaan regresi yang dipakai dalam hal ini adalah:  $|U_t| = \alpha + \beta X_t + v_t$ .

Dasar analisis yang digunakan adalah jika hasil regresi menunjukkan variabel independen signifikan secara statistik mempengaruhi variabel dependen, maka ada indikasi terjadi heterokedastisitas, dan demikian pula sebaliknya. Penentuan hipotesisnya yakni:

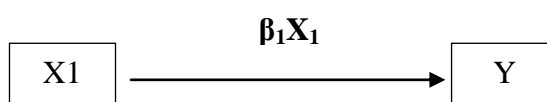
Ho: Secara keseluruhan variabel bebas dalam model tidak menyebabkan gejala heterokedastisitas

H1: Secara keseluruhan variabel bebas dalam model menyebabkan gejala heterokedastisitas

Penentuan kriteria uji yakni jika hasil regresi menunjukkan variabel independen signifikan mempengaruhi variabel dependen, maka ada indikasi terjadi heterokedastisitas, dan demikian pula sebaliknya.

### 3.2.6. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi linier sederhana. Dapat digambarkan sebagaimana gambar berikut ini:



**Gambar 3.1.: Struktur penelitian**

Sebelum analisis ini dilaksanakan, terlebih dahulu perlu dilakukan uji asumsi klasik untuk menghasilkan nilai parameter model penggunaan yang sah. Nilai tersebut akan terpenuhi jika hasil asumsi klasiknya memenuhi asumsi normalitas, serta tidak terjadi heteroskedastisitas, autokorelasi, dan multikolinearitas.

### 3.2.7. Metode Pengujian Hipotesis

Model persamaan regresi yang akan diuji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta X + e$$

Keterangan :

Y	=	Nilai Perusahaan
$\alpha$	=	Konstanta
X	=	Struktur Modal

$\beta$ ,	=	Koefisien Regresi
e	=	Kesalahan Pengganggu

### 1. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Pada intinya, koefisien determinasi mengukur seberapa jauh kemampuan variabel-variabel independen dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Apabila hasil  $R^2$  mendekati 1 maka hasil tersebut mengindikasikan korelasi yang kuat antara variabel bebas dengan variabel terikat. Namun jika hasil  $R^2$  mendekati 0 berarti terdapat korelasi yang lemah antara variabel bebas dengan variabel terikat (Ghozali, 2016).

### 2. Uji Signifikan Parameter Individual (Uji t)

Uji statistik t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen. Kriteria hipotesis :

- $H_0 : \beta_i = 0$ , berarti tidak ada pengaruh yang signifikan antara variabel independen (Struktur modal) secara individu terhadap variabel dependen (nilai perusahaan).
- $H_a : \beta_i \neq 0$ , berarti ada pengaruh yang signifikan antara variabel independen (Struktur modal) secara individu terhadap variabel dependen (nilai perusahaan).

Kriteria pengujian :

- a. Jika nilai t hitung  $>$  t table,  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima hal ini berarti bahwa ada hubungan antara variabel independen (Struktur modal) dengan variabel dependen (nilai perusahaan).

- b. Jika nilai  $t$  hitung  $< t$  table,  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak hal ini berarti bahwa tidak ada hubungan antara variable independen (Struktur modal) dengan variable dependen (nilai perusahaan).

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Hasil Penelitian**

##### **4.1.1. Sejarah singkat Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate**

Industri properti real estate pada umumnya merupakan perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan. Properti real estate merupakan tanah dan semua peningkatan permanen diatasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Produk yang dihasilkan dari industri properti real estate berupa perumahan, apartment, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran (office building), pusat perbelanjaan berupa mall, plaza, trade center.

Dalam Properti dan Real Estate terdapat lima puluh empat (54) perusahaan. Dari ke lima puluh empat (54) perusahaan tersebut peneliti memilih 33 perusahaan untuk dijadikan sebagai sampel dalam penelitian ini, dikarenakan ke 33 perusahaan tersebut dianggap memenuhi persyaratan dalam penentuan sampel untuk melakukan penelitian ini. Ke tiga puluh tiga perusahaan tersebut yaitu :

##### **1. Gambaran Umum PT Alam Sutera Realty Tbk**

Perusahaan didirikan pada 3 November 1993 oleh Harjanto Tirtohadiguno beserta keluarga, dengan nama PT Adhiutama Manunggal. Nama Perusahaan kemudian berubah menjadi PT Alam Sutera Realty pada 19 September 2007. Akta Pendirian No. 15 tanggal 3 November 1993 dibuat oleh Ny Erly Soehandjojo, S.H., Notaris di Jakarta. Perusahaan memiliki visi untuk menjadi pengembang

properti terbaik yang mengutamakan inovasi dalam meningkatkan kualitas kehidupan. Berdasarkan Anggaran Dasar, Perusahaan memiliki bidang usaha dalam pembangunan dan pengelolaan perumahan. Hingga akhir tahun 2020, Perusahaan telah memiliki dan membangun beberapa proyek unggulan yang terdiri dari kota mandiri, apartemen, mal, pasar modern, dan gedung perkantoran.

## **2. Gambaran Umum PT Bekasi Asri Pemula Tbk**

PT Bekasi Asri Pemula, Tbk (BAPA), merupakan perusahaan publik yang bergerak dibidang developer. Perseroan awalnya memiliki segmen perumahan subsidi, namun seiring meluasnya titik ekonomi disekitarnya, maka saat ini perseroan fokus pada semi real estate dan komersil untuk kalangan menengah. Akta Pendirian No. 909 tanggal 20 Oktober 1993, Perubahan Terakhir Akta No. 55 tanggal 24 Mei 201. Memiliki modala dasar sebesar Rp200.000.000.000,- memeilik modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp66.178.452.000. Kantor pusat PT Bekasi Asri Pemula, Tbk berada di Gd. Tomang Tol lantai 2 Jl. Arjuna No. 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta - 11470

## **3. Gambaran Umum PT Bumi Citra Permai Tbk**

PT Bumi Citra Permai berdiri sejak tahun 2000 berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Bumi Citra Permai No. 2 tanggal 3 Mei 2000 yang dibuat di hadapan Abdullah Ashal, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. PT Bumi Citra Permai Tbk bergerak dibidang real estate yakni pengembangan kawasan industri dan pergudangan bernama Millenium Industrial Estate dengan luas wilayah mencapai  $\pm$  1800 hektar dan terus berkembang hingga saat ini. Menjadi perusahaan terbuka sejak tahun 2009 setelah melakukan penawaran umum perdana dengan kode

saham BCIP dan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia. Kantor pusat berada di Jalan Kramat Raya No. 32-34, Senen, Jakarta Pusat 10450.

#### **4. Gambaran Umum PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk**

PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk (“Perusahaan”) pada awalnya didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-Undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan Akta No. 165 tanggal 21 Desember 1981 yang dibuat di hadapan Notaris Koswara, SH. Akta Pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4821.HT.01.01.Th.83 tanggal 29 Juni 1983 serta diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 12 tanggal 10 Februari 1989, Tambahan No. 204. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 199 tanggal 26 Juli 2018 dan Akta Notaris No. 20 tanggal 26 September 2018 dari Edi Priyono, SH, Notaris di Jakarta sehubungan dengan perubahan peningkatan modal ditempatkan/ disetor dan perubahan Direksi dan Dewan Komisaris. Akta tersebut telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat No. AHU-AH.01.03-0226410 tanggal 27 Juli 2018 dan AHUAH.01.03-0249771 tanggal 5 Oktober 2018. Perusahaan berdomisili di Jakarta Selatan. Kantor pusat Perusahaan beralamat di Graha BIP Lt. 6, Jl. Gatot Subroto Kav.23, Jakarta Selatan 12930.

#### **5. Gambaran Umum PT Sentul City tbk**

Sejarah pertambangan batubara di tanjung enim sejak zaman kolonial belanda tahun 1919 dengan menggunakan metode penambangan terbuka di



wilayah operasi pertama, yaitu di tambang air laya. Selanjutnya mulai 1923 beroperasi dengan metode penambangan bawah tanah (underground mining) hingga 1940, sedangkan produksi untuk kepentingan komersial dimulai pada 1938. PT. Sentul City Tbk. (BKSL) beroperasi pada pengembangan perkotaan, resor, dan real estate. Perusahaan secara bertahap menyelesaikan pembangunan Bukit Sentul City satelit di tanah seluas 2.500 ha yang terletak di Sentul, Kabupaten Bogor, yang terdiri dari resor, kompleks perumahan, fasilitas komersial dan umum.

#### **6. Gambaran Umum PT. Bumi Serpong Damai Tbk**

Bumi Serpong Damai Tbk (BSD City) didirikan 16 Januari 1984 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan BSDE adalah berusaha dalam bidang pembangunan real estat. Saat ini BSDE melaksanakan pembangunan kota baru sebagai wilayah pemukiman yang terencana dan terpadu yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana, fasilitas lingkungan dan penghijauan dengan nama BSD City

#### **7. Gambaran Umum PT. Ciputra Development Tbk**

PT Citra Habitat Indonesia yang didirikan oleh Dr. (HC) Ir. Ciputra pada tanggal 22 Oktober 1981 merupakan cikal bakal Perseroan sebelum dikenal sebagai salah satu perusahaan properti terdepan dan paling terdiversifikasi di Indonesia. Pada tahun 1990 Perseroan melakukan perubahan nama menjadi PT Ciputra Development. Tahun 1990 juga menandai era dimulainya pertumbuhan Perseroan, dengan dilakukannya beragam ekspansi bisnis melalui anak-anak perusahaan. Pada tanggal 28 Maret 1994 Perseroan melakukan Penawaran Umum

Perdana (IPO – Initial Public Offering) dan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI – sebelumnya Bursa Efek Jakarta) dengan kode saham CTRA. Jejak Perseroan kemudian diikuti oleh anak-anak perusahaan, PT Ciputra Surya (CTRS) yang mencatatkan sahamnya di BEI tahun 1999 dan PT Ciputra Property (CTRP) IPO dan mencatatkan sahamnya di BEI pada tahun 2007. Pada bulan Desember 2016 Perseroan bersama-sama dengan CTRS dan CTRP melakukan penggabungan usaha (merger) pada tanggal 12 Januari 2017.

#### **8. Gambaran Umum PT. Duta Anggada Realty Tbk**

Perseroan pada awalnya didirikan dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama pada tanggal 30 Desember 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 196 dan kemudian diubah menjadi PT Duta Anggada Realty Tbk (“Perseroan”). sejak bulan April 1997. Perseroan beralamat di Plaza Chase Lt. 21, Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 tanggal 12 Juni 1984 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 60, Tambahan No. 764 tanggal 27 Juli 1984. Anggaran Dasar Perusahaan mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris Mina Ng. S.H., M.Kn., No. 26 tanggal 29 Juni 2016 mengenai persetujuan atas perubahan Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan maksud dan tujuan Perusahaan. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Humkum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0063521 tanggal 1 Juli 2016.

#### **9. Gambaran Umum PT. Intiland Development Tbk**

PT Intiland Development Tbk (Perseroan) didirikan dengan merujuk kepada Undang-Undang Penanaman Modal Asing No. 1 Tahun 1967 jo. Undang-Undang No. 11 Tahun 1970, dan berdasarkan Akta Notaris No. 118 tanggal 10 Juni 1983 yang dibuat di hadapan Notaris Kartini Mulyadi dengan nama PT Wisma Dharmala Sakti. Akta pendirian ini disetujui dan disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-6668-HT.01.01Th.83 tanggal 10 Oktober 1983.

#### **10. Gambaran Umum PT. Duta Pertiwi Tbk**

Perusahaan didirikan bulan Maret 1982 berdasarkan Akte Pendirian No. 45 tanggal 18 Maret 1982. Berproduksi secara komersial pada awal tahun 1987 sampai sekarang. Perusahaan bergerak pada bidang industri perekat kayu lapis, kimia, perdagangan dan pertambangan sesuai akte perubahan No. 34 tanggal 11 Juni 2009. Perusahaan berdomisili di Pontianak, di tepi sungai Kapuas dengan luas  $\pm 3$  hektar dan tenaga kerja  $\pm 100$  orang.

#### **11. Gambaran Umum PT. Megapolitan Development Tbk**

Sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Nomor 24 tanggal 10 September 1976 yang dibuat di hadapan Notaris Soeleman Ardjasmita SH dan telah memperoleh pengesahan dari Kementerian Kehakiman nomor Y.A.5/513/4 tertanggal 5 November 1976. Bisnis awal perusahaan ini dimulai dari bisnis pengembangan perumahan yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas yang lengkap dan memadai di atas lahan seluas 55 hektar di kawasan Cinere. Pada tahun 2001, Perseroan menambah bisnis dengan melakukan pembangunan hunian vertikal di kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan, yakni Bellagio Residence &

Mall dan Bellagio Mansion. Pada tahun 2010, PT Megapolitan Developments Corporation diubah namanya menjadi PT Megapolitan Developments. Pada tanggal 12 Januari 2011, Perseroan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI).

## **12. Gambaran Umum PT. Fortune Mate Indonesia Tbk**

PT Fortune Mate Indonesia Tbk (Entitas) didirikan dengan Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C29241.HT.01.01 TH. 94, tanggal 16 Juni 1994 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 82 Tambahan No. 7947 pada tanggal 14 Oktober 1994. Anggaran Dasar Entitas telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Wachid Hasyim, S.H., No. 35, tanggal 17 Desember 2009 mengenai perubahan Anggaran Dasar Entitas sehubungan dengan konversi utang lain-lain Entitas menjadi modal saham ditempatkan dan disetor penuh. Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah diterima oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan No. AHU0085406.AH.01.09. tahun 2009, tanggal 22 Desember 2009. Entitas mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1989 di bidang produksi sepatu yang berlokasi di Sidoarjo, Jawa Timur, dan menghentikan operasi komersial produksi sepatu sejak pertengahan bulan Maret 2004. Pada tahun 2005 beralih usaha ke bidang Pembangunan Real Estat yang berkantor dan berlokasi di Surabaya.

## **13. Gambaran Umum PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk**

PT Gowa Makassar Tourism Development (GMTD) Tbk memulai sejarahnya pada 14 Mei 1991 di mana Perseroan pertama kali didirikan sebagai

sebuah perusahaan konsorsium antara Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan, Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Makassar, Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Gowa, serta pihak swasta. Perseroan pertama kali didirikan dengan nama PT Gowa Makassar Tourism Development Corporation (GMTDC).

#### **14. Gambaran Umum PT. Perdana Gapura Prima Tbk**

PT Perdana Gapuraprima ("Entitas Induk") pada mulanya didirikan dengan nama PT Perdana Gapura Mas berdasarkan Akta Notaris Chufran Hamal, S.H., No. 99, tanggal 21 Mei 1987. Nama Entitas Induk berubah dari PT Perdana Gapura Mas menjadi PT Perdana Gapuraprima berdasarkan Akta Notaris Esther Mercia Sulaiman, S.H., No. 33, tanggal 1 Maret 1999. Gapuraprima adalah perusahaan pengembang properti yang memiliki portofolio proyek pengembangan kawasan hunian dan komersial untuk segmen pasar menengah ke atas. Kegiatan usaha Perusahaan saat ini lebih difokuskan pada pengembangan dan investasi bisnis properti

#### **15. Gambaran Umum PT. Greenwood Sejahtera Tbk**

PT Greenwood Sejahtera Tbk atau Perseroan merupakan Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Gedung TCC Batavia Tower One Lantai 35, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta Pusat, Indonesia. Perseroan didirikan dengan nama PT Greenwood Sejahtera, berdasarkan Akta Pendirian No. 20 tanggal 16 April 1990 yang dibuat di hadapan Hendra Karyadi, SH., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. C2-5277. HT.01.01.TH'91 tanggal 30 September 1991 serta telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Jakarta Selatan

dibawah No. 1135/Not/1991/PN.JKT.SEL tanggal 26 November 1991 dan telah diumumkan dalam BNRI No. 24 tanggal 24 Maret 1992, Tambahan BNRI No. 1276

#### **16. Gambaran Umum PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk**

PT Jababeka Tbk didirikan pada tahun 1989 dan menjadi pengembang kawasan industri pertama yang go public di Indonesia pada tahun 1994. Saat ini, Perseroan telah berkembang menjadi perusahaan terpadu yang menawarkan berbagai produk yang termasuk dalam tiga pilar bisnis Perseroan, yaitu Land Development, Infrastruktur, serta Leisure & Hospitality

#### **17. Gambaran Umum PT. Lippo Cikarang Tbk**

Didirikan pada 15 Oktober 1990. Akta No. 233 Tahun 1990, dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta Deed No. 233 year 1990, made in the presence of Misahardi Wilamarta, SH, a Notary in Jakarta. yang ditetapkan terakhir pada tanggal 3 Juli 2015, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang pembangunan, pengembangan perkotaan dan perumahan, rumah sakit, komersial dan aset manajemen.

#### **18. Gambaran Umum PT. Lippo Karawaci Tbk**

PT Lippo Karawaci Tbk didirikan pada 15 Oktober 1990, Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan yang ditetapkan terakhir pada tanggal 3 Juli 2015, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang pembangunan, pengembangan perkotaan dan perumahan, rumah sakit, komersial dan aset manajemen.

### **19. Gambaran Umum PT. Modernland Realty Tbk**

PT Modernland Realty Tbk (“Modernland” atau “Perseroan”) memulai usahanya di tahun 1983 sebagai pengembang Kota Modern di Tangerang. Kota Modern, proyek pertama Perseroan, merupakan pelopor kawasan perumahan dengan konsep township di Indonesia. Bidang usaha Pembangunan dan investasi, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam bidang properti, perdagangan, dan jasa. Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 15 tanggal 8 Agustus 1983 oleh Hendra Karyadi, SH yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman melalui Surat Keputusan No. C2-7390. HT.01.01 tanggal 12 November 1983.

### **20. Gambaran Umum PT. Metropolitan Kentjana Tbk**

Perusahaan berdiri pada tahun 1972 dengan mengembangkan areal Pondok Pinang di Jakarta Selatan seluas 442 ha. Perusahaan mengembangkan areal Pondok Indah yang semula berupa kebun karet menjadi pemukiman menengah ke atas yang dikenal dengan nama perumahan Pondok Indah. Selain itu Perusahaan juga mengembangkan pemukiman di Kebon Jeruk, Tanah Kusir, Bintaro dan Tangerang. Perusahaan melakukan Penawaran Umum Perdana (IPO) pada tahun 2009 dan mencatatkan sahamnya di Bursa efek Indonesia.

### **21. Gambaran Umum PT. Metropolitan Land Tbk**

PT Metropolitan Land Tbk., selanjutnya disebut “Metland” atau “Perseroan/Perusahaan” merupakan bagian dari PT Metropolitan Development (MD), salah satu pengembang properti terkemuka di tanah air yang telah berdiri sejak tahun 1977. Dasar hukum berdirinya Metland merupakan Akta Pendirian yang dibuat

dihadapan Notaris Endang Irawati Ekaputri, SH No. 37 pada tanggal 16 Februari 1994 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-7514.HT.01.01. Th.1994 tanggal 11 Mei 1994. Akta pendirian yang memuat anggaran dasar tersebut telah beberapa kali diubah, perubahan terakhir sebagaimana dimuat dalam Akta Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH, MSi, No. 195 tanggal 22 Mei 2015 yang telah dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03.0943896 dan AHUAH.01.03-0943897 tanggal 19 Juni 2015.

## **22. Gambaran Umum PT. Metro Realty Tbk**

PT Metro Realty Tbk didirikan pada tahun 1979 dengan nama PT Bintaro Jaya berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 25 Mei 1979 dengan akta No. 36 dari Hobropoerwanto, SH, pada waktu itu notaris di Jakarta, yang diubah dengan akta No. 14 dari notaris yang sama pada tanggal 6 Desember 1979. Nama kemudian diubah menjadi PT Jaya Real Property berdasarkan Akta No. 133 pada tanggal 14 Mei 1992 di hadapan Sutjipto, notaris di Jakarta.

## **23. Gambaran Umum PT. *City Retail Developments* Tbk**

Nirvana Development Tbk (NIRO) didirikan tanggal 18 Desember 2003 dengan nama PT Adipura Artha Pratama dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 2009. Kantor pusat NIRO beralamat di Gedung Office 8, Lantai 33, SCBD Lot 28, Jln. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan 12190 – Indonesia. erdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan NIRO bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, perindustrian, pertambangan,



pengangkutan darat, pertanian, percetakan, perbengkelan dan jasa. Saat ini, kegiatan usaha Nirvana Development Tbk adalah bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan (mengambil bahan baku batu kapur dari pemasok dan langsung mengirimkannya ke konsumen) dan properti investasi melalui anak usaha.

#### **24. Gambaran Umum PT. Indonesia Prima Property Tbk**

Perusahaan didirikan berdasarkan Akta No. 31 tanggal 23 April 1983, dengan nama PT Triyasa Tamihan. Selanjutnya nama Perusahaan berubah menjadi PT Ometraco Realty dan pada tahun 1996 nama Perusahaan berubah menjadi PT Indonesia Prima Property Tbk.

Saham Perusahaan tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 22 Agustus 1994 sebanyak 100.000.000 lembar saham dan total saham yang tercatat di Bursa Efek Indonesia saat ini adalah 1.745.000.000 lembar saham. Perusahaan memiliki kegiatan usaha utama di bidang properti, dengan cara melakukan investasi pada anak perusahaan, sedangkan ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan dan anak-anak perusahaan adalah meliputi bidang persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan (mal), apartemen sewa, perhotelan dan pembangunan perumahan beserta segala fasilitasnya.

#### **25. Gambaran Umum PT. Plaza Indonesia Realty Tbk**

PT. Plaza Indonesia Realty Tbk. (PLIN) beroperasi dalam bidang perhotelan, penyewaan ruang pusat perbelanjaan, penyewaan kantor dan apartemen. PLIN melalui anak perusahaan memiliki Hotel Grand Hyatt Jakarta, Pusat Perbelanjaan Plaza Indonesia, The Plaza Office Tower (ruang kantor) serta

Keraton At The Plaza (apartemen dan hotel). Perusahaan ini juga memiliki FX Sudirman. PLIN tercatat di Bursa Efek Indonesia di tahun 1992 pada Papan Utama. Perusahaan didirikan pada tahun 1983 dan berpusat di Jakarta, Indonesia.

## **26. Gambaran Umum PT. Pakuwon Jati Tbk**

PT. Pakuwon Jati Tbk. (PWON) adalah sebuah perusahaan yang berbasis di Surabaya yang bergerak dalam pengembangan properti dengan fokus pada konstruksi pusat perbelanjaan dan gedung perkantoran di Jawa Timur. PWON merupakan pelopor konsep superblok di Indonesia, pengembangan terintegrasi berskala besar pada mal, kantor, kondominium dan hotel. PWON memiliki dan mengelola pusat perbelanjaan seperti Plaza Tunjungan I - IV, kantor kompleks BBD Tower, Sheraton Surabaya Hotel bintang 5, Kondominium dan real estate Laguna Indah, dan juga kawasan industri yang berlokasi di Surabaya. PWON tercatat di Bursa Efek Indonesia di tahun 1989 pada Papan Pengembangan. Perusahaan didirikan pada tahun 1982 dan berpusat di Surabaya, Jawa Timur, Indonesia.

## **27. Gambaran Umum PT. Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk**

PT Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk (RBMS) adalah real estate dan perusahaan kontraktor yang didirikan pada tahun 1985. Perusahaan ini merupakan pengembang properti yang memilih mengembangkan lahan kecil dibandingkan lahan dengan luas puluhan hingga ratusan hektare (ha). Sejak Februari 1994, RBMS mulai kegiatan operasional secara komersial. Proyek pertama dimulai dengan proyek perumahan yang dikembangkan perusahaan antara lain perumahan Bintang Metropole di Bekasi seluas 20 hektare, kemudian

disusul perumahan Mahkota Simprug di Ciledug seluas 45 hektare, perumahan di Cipondoh Tangerang seluas 15 hektare serta sejumlah perumahan di Daan Mogot, Jakarta Barat.

## **28. Gambaran Umum PT. Roda Vivatex Tbk**

PT. Roda Vivatex Tbk (RDTX) bergerak dalam perusahaan manufaktur tekstil yang memproduksi kain tenunan poliester. Perusahaan ini didirikan pada tahun 1980 dan mulai memproduksi secara komersial pada tahun 1983. Produk perusahaan ini dijual di dalam negeri dan luar negeri, termasuk Asia dan Timur Tengah.

## **29. Gambaran Umum PT Pikko Land Development Tbk**

Pikko Land Development Tbk (dahulu Royal Oak Development Asia Tbk) (RODA) didirikan 15 Oktober 1984 dengan nama PT Roda Panggon Harapan dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1995. berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan RODA meliputi perdagangan umum, peragenan, kontraktor, perindustrian, pengangkutan, percetakan, pertanian, real estat, perkebunan dan pertambangan. Kegiatan utama RODA adalah dalam bidang pembangunan dan penjualan real estat serta investasi dalam bentuk penyertaan saham dan beberapa aset properti yang berupa tanah dan unit apartemen (Sahid Sudirman Residence, Mapple Park, Signature Park, Signature Park Grande, Green Signature, Lebak Lestari Garden dijalankan melalui anak usaha dan Botanica Residence dijalankan melalui perusahaan asosiasi) serta perkantoran (Sahid Sudirman Center dijalankan oleh anak usaha).

## **30. Gambaran Umum PT. Suryamas Duta makmurTbk**

PT. Suryamas Dutamakmur Tbk. (SMDM) beroperasi sebagai sebuah perusahaan manajemen properti yang berbasis di Indonesia. SMDM bergerak dalam pembangunan, pengembangan dan pengelolaan kompleks perumahan, golf dan country club, hotel dan resort yang terletak di daerah Rancamaya di Bogor, Jawa Barat. SMDM tercatat di Bursa Efek Indonesia di tahun 1995 pada Papan Pengembangan. Perusahaan didirikan pada tahun 1989 dan berpusat di Jakarta, Indonesia.

### **31. Gambaran Umum PT. Summarecon Agung Tbk**

Summarecon Agung Tbk didirikan tanggal 26 November 1975 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1976. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan SMRA bergerak dalam bidang pengembangan real estat, penyewaan properti dan pengelolaan fasilitas rekreasi dan restoran. Saat ini, Summarecon mengembangkan 3 proyek pembangunan kota terpadu yaitu kawasan Summarecon Kelapa Gading, Summarecon Serpong, Summarecon Bekasi, Summarecon Bandung dan Summarecon Karawang.

### **32. Gambaran Umum PT. Pudjiati Prestige Tbk**

PT. Pudjiati Prestige Tbk. (PUDP) beroperasi pada real estate dan penyewaan. Aktivitas PUDP terdiri dari pengembangan gedung perkantoran, apartemen dan hotel. Apartemen yang disewakan meliputi: Apartemen Senopati dan Apartemen Kemang. Proyek real estate PUDP meliputi Villa Bukit Marbella, Anyer. PUDP mengembangkan real estate untuk disewakan dan dijual. PUDP tercatat di Bursa Efek Indonesia di tahun 1994 pada Papan Utama. Perusahaan didirikan pada tahun 1980 dan berpusat di Jakarta, Indonesia.

### **33. Gambaran Umum PT. Bukit Darmo Property Tbk**

Perseroan terbatas dengan nama PT. Adhi baladika yang didirikan berdasar hukum Negara Republik Indonesia dan berdomisili di Surabaya. PT. Adhibaladika didirikan dengan Akta No. 11 tanggal 12 Juli 1989 di hadapan Sugino Saputra, sebagai pengganti dari Budiarti Karnadi, S.H., Notaris di Jakarta yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI) berdasarkan Surat Keputusan No. C2-7737.HT.01.01-TH.89 tanggal 22 Agustus 1989. Didaftarkan dalam Buku Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah No. 1376/1989 dan No. 1377/1989, keduanya tertanggal 4 Oktober 1989 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 102 tanggal 22 Desember 1989, Tambahan No. 3767.

## 4.2 Hasil Penelitian

### 4.2.1 Deskripsi Hasil Penelitian

Setelah melakukan penelitian, maka diperoleh laporan keuangan Perusahaan sub sektor Property dan real estate, dari tahun 2016 sampai tahun 2020, sebagai tolok ukur untuk menilai kondisi keuangan perusahaan. Tolak ukur yang digunakan dalam penelitian adalah pengaruh Struktur Modal (*Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap nilai perusahaan (*Price Book Value* (PBV)). Berikut daftar tabelnya :

**Tabel 4.1**  
**Daftar Hasil Perhitungan Variabel Struktur Modal (*Debt to Equity Ratio*)**

No	Perusahaan	2016	2017	2018	2019	2020
1	ASRI	180.837	141.796	118.722	107.289	126.150
2	BAPA	67.189	49.010	34.735	5.550	6.035
3	BCIP	158.425	134.176	107.082	99.999	103.601
4	BIPP	36.899	44.057	82.390	93.880	76.191
5	BKDP	43.805	52.771	64.773	62.303	64.303
6	BKSL	58.647	50.636	53.023	61.498	79.230
7	BSDE	57.239	57.384	72.027	62.202	76.562
8	CTRA	102.812	104.959	106.011	103.788	124.861
9	DART	67.421	78.702	93.105	107.562	128.410
10	DILD	134.110	107.544	118.175	104.254	159.567
11	DUTI	12.484	15.179	118.175	104.254	159.567
12	EMDE	98.206	137.457	160.581	177.630	347.525
13	FMII	14.693	17.538	39.299	42.138	39.272
14	GMTD	92.431	76.563	63.972	60.470	68.791
15	GPRA	65.566	45.112	41.999	50.600	64.003
16	GWSA	8.555	7.854	8.667	9.498	8.252
17	KIJA	90.363	90.947	94.692	93.191	94.883
18	LPCK	34.959	72.468	22.518	12.283	47.733
19	LPKR	106.584	90.126	95.549	60.225	120.015
20	MDLN	120.461	106.284	122.956	164.373	251.879
21	MKPI	77.991	50.014	33.958	32.190	35.946
22	MTLA	57.150	100.000	100.000	58.639	45.513
23	MTSM	13.225	15.461	19.790	43.010	61.673

24	NIRO	27.518	33.824	23.560	27.966	60.994
25	OMRE	3.569	5.702	10.527	11.807	16.453
26	PLIN	100.704	370.096	309.359	8.401	10.910
27	PWON	87.611	82.611	63.392	44.207	50.345
28	RBMS	83.100	87.006	42.714	25.076	26.392
29	RDTX	14.946	10.973	9.210	10.737	8.566
30	RODA	35.185	41.102	46.034	60.827	78.779
31	SMDM	25.168	25.774	23.746	22.261	21.112
32	SMRA	154.855	159.320	157.146	61.331	63.544
33	PUDP	61.190	50.867	44.756	58.292	64.370
Jumlah		2293.896	2513.314	2502.645	2047.729	2691.428
Rata-rata		69.512	76.161	75.8377	62.0524	81.5584

Data diolah kembali : 2021

Berdasarkan data pada tabel 4.1. didapatkan data Struktur Modal dari Perusahaan sub sektor Proverty dan real estate. Pengukuran Struktur modal menggunakan *deb to equity rasio* digunakan dalam proksi struktur modal sebagaimana yang diungkapkan oleh Kusumajaya (2014: 40) bahwa struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Oleh karena itu, struktur modal diukur dengan *debt to equity ratio* (DER). Besarnya *debt to equity ratio* (DER) Perusahaan sub sektor Proverty dan real estate pada tahun 2016 rata-rata sebesar 69.512%, pada tahun 2017 rata-rata sebesar 76,161%, pada tahun 2018 rata-rata sebesar 75.837%,

Meningkatnya penggunaan hutang perusahaan sub sektor Proverty dan real estate pada tahun 2016 sampai tahun 2017 disebabkan karena sebagian besar produk property berada di wilayah jabodatabek mengalami permintaan yang lebih rendah, hanya lahan industri yang menikmati peningkatan yang signifikan. Pada tahun 2016 mulai dari pengetatan kredit property, dan kebijakan pemerintah mengeluarkan rasio loan to value/LTV yang tinggi, sehingga membuat para

pelaku property terutama para spekulasi harus ekstra berhati-hati. LTV ditetapkan maksimal 70%, saat pemberian kredit. Sehingga pembeli harus memberi down payment atau dp minimal 30% dari harga rumah. Tentunya itu cukup memberatkan bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat yang baru membeli rumah pertama. Sehingga menyebabkan perusahaan-perusahaan sub sektor Property dan real estate harus menambah pendanaan dari pihak eksternal karena penjualan mengalami penurunan.

Pada tahun 2016-2017 lalu, penjualan tanah, rumah apartemen, dan lahan di Indonesia menyebabkan sektor property mengalami kenaikan yang tidak terkendali dan sudah terindikasi kemahalan (Over Value). Industri property nasional juga turut mendapatkan imbas atas terjadinya perlambatan pertumbuhan ekonomi dunia. Hal ini dirasakan paska melemahnya penjualan property selama tiga tahun terakhir, seiring dengan pergerakan sektor property yang dipengaruhi oleh beberapa faktor di antaranya harga komoditas yang lesu dan terjadinya perlambatan ekonomi dunia (Detik Finance, 2017). Tahun 2017 pengembang tidak bisa menaikkan harga dengan terlalu tinggi karena penjualan sudah mengalami hambatan. Ini akan berdampak tidak bagus pada kinerja perusahaan property dalam memperoleh keuntungan atau laba.

Penyebab menurunnya penggunaan modal dari eksternal (hutang) pada tahun 2018 dimana perusahaan sub sektor Property dan real estate menggunakan pendanaan dalam operasional perusahaan dengan memanfaatkan modal sendiri dan dana dari laba penjualan yang didapatkan karena tingkat penjualan mengalami harga yang cukup stabil, hal ini didukung oleh Penjualan apartemen pada kuartal I



2018 cukup stabil dibandingkan dengan kuartal sebelumnya yaitu kuartal IV-2017, tingkat penjualan rata-rata mengalami kenaikan menjadi 64% (<https://properti.kompas.com>). Pada akhir tahun 2018 menjadi momentum pemulihan sektor property. Terdorong oleh sejumlah hal yang juga kembali pulih. Pertama, kebijakan pemerintah yang melonggarkan kredit property / LTV, hasilnya pun industri perbankan memiliki kewenangan mengatur jumlah kredit property / LTV. Bersamaan pelonggaran LTV itu, juga di cantumkan Down Payment / DP nya sebagai berikut : untuk rumah pertama sebesar 15%, rumah kedua sebesar 20%, dan untuk rumah ketiga sebesar 25% yang memicu penjualan mengalami peningkatan yang mampu meningkatkan laba perusahaan.

Hal ini berlanjut pada tahun berikutnya dimana penggunaan Hutang semakin di turunkan dengan adanya pertumbuhan sektor property di 2019, yang masih tercover dengan adanya kebijakan BI yang memberikan kelonggaran aturan rasio LTV. Kebijakan tersebut resmi berlaku terhitung 1 Agustus 2018, dan mengutamakan perlindungan konsumen. Adapun kriteria pelonggaran rasio LTV adalah pertama, pelonggaran rasio LTV untuk kredit property dan rasio FTV untuk (financing to value) untuk pembiayaan property. Kedua, pelonggaran jumlah fasilitas kredit atau pembiayaan melalui mekanisme indent. Ketiga, penyesuaian pengaturan tahapan dan besaran pencairan kredit atau pembiayaan. Pelonggaran rasio LTV ini bisa mendorong kembali daya beli masyarakat terhadap property. Hal ini yang semakin menguatkan peluang sektor property di tahun 2019. Apalagi dengan kondisi pengetatan ekonomi, di mana BI tetap mempertahankan suku bunga acuannya di 6,0%. Selain itu, BI juga

mempertahankan suku bunga deposit facility di 5,25% dan juga suku bunga landing facility sebesar 6,75%.

Pada tahun 2020 rata-rata penggunaan hutang rata-rata sebesar 81,558%. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya permintaan rumah oleh masyarakat. Sebanyak 15,5 juta orang yang hidup dengan kekurangan perumahan pada tahun 2020. Untuk itu, sektor real estate terus didorong untuk terus memberikan kontribusi positif dalam penyediaan perumahan yang layak sehingga mendorong perusahaan sub sektor Property dan real estate untuk memenuhi permintaan tersebut dengan menambah pendanaan melalui hutang.

Dari table perbandingan hutang dan modal perusahaan sub sektor Property dan real estate tersebut juga dapat dijelaskan bahwa bila dibandingkan dengan standar industri maka nilai *debt to equity ratio* (DER) Perusahaan sub sektor Property dan real estate berada dibawah standar industri, Menurut Kasmir (2017: 164) “Standar industri untuk *debt to equity ratio* adalah sebesar 90%. Hal ini dapat di di maknai bahwa perbandingan hutang jangka panjang dengan modal sendiri pada perusahaan masih termasuk belum optimal karena penggunaan hutang jangka jangka panjang masih mampu di biyai dengan modal sendiri perusahaan dan berada dibawah standar industri.

**Tabel 4.2**  
**Daftar Hasil Perhitungan Variabel nilai perusahaan (*Price Book Value*)**

No	Perusahaan	2016	2017	2018	2019	2020
1	ASRI	0.962	0.816	0.642	0.443	0.494
2	BAPA	0.309	0.485	0.564	0.346	0.355
3	BCIP	0.496	0.496	0.310	0.211	0.189
4	BIPP	0.349	44.057	82.390	93.880	76.191
5	BKDP	0.876	1.025	1.194	0.896	0.905
6	BKSL	0.444	0.723	0.567	0.439	0.631
7	BSDE	1.387	1.167	0.798	0.718	0.792
8	CTRA	1.723	1.414	1.126	1.087	1.116
9	DART	0.312	0.270	0.213	0.296	0.330
10	DILD	1.025	0.575	0.490	0.358	0.531
11	DUTI	0.503	0.433	0.377	0.358	0.531
12	EMDE	0.682	1.107	1.058	0.298	1.344
13	FMII	2.022	2.055	2.820	2.038	2.046
14	GMTD	1.105	1.468	1.993	2.354	2.903
15	GPRA	0.801	0.426	0.435	0.287	0.309
16	GWSA	0.161	0.175	0.161	0.171	0.172
17	KIJA	1.063	1.009	0.950	0.964	0.971
18	LPCK	0.828	0.335	0.136	0.250	0.413
19	LPKR	0.815	0.377	0.230	0.499	0.728
20	MDLN	0.650	0.521	0.415	0.448	2.739
21	MKPI	6.572	5.520	4.078	2.791	2.739
22	MTLA	1.083	1.674	1.954	1.153	0.995
23	MTSM	0.526	0.369	0.442	0.218	1.084
24	NIRO	0.702	0.486	0.323	0.483	0.472
25	OMRE	0.092	0.383	0.812	0.452	0.482
26	PLIN	7.534	12.770	8.298	1.012	1.100
27	PWON	2.469	2.579	1.950	1.517	1.546
28	RBMS	0.083	0.216	0.397	0.224	0.227
29	RDTX	1.470	0.785	0.639	0.591	0.511
30	RODA	1.917	0.845	1.984	0.279	0.401
31	SMDM	0.146	0.203	0.258	0.214	0.213
32	SMRA	0.239	1.632	1.282	0.593	0.571
33	PUDP	0.380	0.443	0.468	0.290	0.312
Jumlah		39.726	86.838	119.751	116.159	104.345
Rata-rata		1.204	2.631	3.6288	3.52	3.162

Data diolah kembali : 2022

Berdasarkan data pada tabel 4.2 didapatkan data Price Book Value (PBV) . menurut Irham Fahmi (2012:83) Price Book Value (PBV) merupakan rasio untuk mengukur seberapa besar harga saham yang ada dipasar dibandingkan dengan nilai buku sahamnya. Berdasarkan data Price Book Value (PBV) Perusahaan sub sektor Property dan real estate periode 2016-2020 yaitu pada tahun 2016 rata-rata sebesar 1,204, pada tahun 2017 rata-rata sebesar 2,631, pada tahun 2018 rata-rata sebesar 3,628, hal tersebut disebabkan kondisi pasar saham, yaitu ketika pasar sedang bergairah dan investor optimis bahwa investasi di pasar modal akan menguntungkan, maka akan berdampak pada meningkatnya harga saham saham. Rendahnya tingkat inflasi dan suku bunga (BI Rate) yang diperkirakan bakal melandai menjadi 5,75 persen. Percepatan realisasi pembangunan infrastruktur juga ikut membantu bangkitnya sektor properti. Pada kesempatan ini, perekonomian pun ikut terdongkrak menjadi sekitar 5,3 persen-6 persen. (www.kompas.com). Hal tersebut juga di picu oleh program pemerintah oleh badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Ketenagakerjaan, dana pensiun negara Indonesia, berencana untuk meningkatkan investasi di sektor rumah murah untuk memenuhi permintaan dari pekerja berpenghasilan rendah. (www.kompas.com).

Pada tahun 2019 rata-rata sebesar 3,52 dan pada tahun 2020 rata-rata sebesar 3,162 dimana pada kedua tahun tersebut mengalami penurunan. Hal ini disebabkan karena Bank Indonesia (BI) mencatat Harga Properti residensial (HRP) kuartal IV-2019 tumbuh terbatas. Pasalnya, akan berlanjut hingga kuartal I-2020. Mengutip keterangan website Bank Indonesia, Jakarta, Rabu (12/2/2020),

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada Kuartal-IV 2019 tumbuh 0,30% (qtq). Angka tersebut lebih rendah dibandingkan 0,50% (qtq) pada kuartal sebelumnya. Pada kuartal I-2020, pertumbuhan IHPR diperkirakan meningkat terbatas menjadi 0,43% (qtq). Di tengah kenaikan harga yang terbatas, penjualan properti residensial pada kuartal IV-2019 mengalami penurunan. Hasil survei harga properti residensial mengindikasikan penjualan properti residensial kembali turun 16,33% (qtq), setelah kuartal sebelumnya tumbuh 16,18% (qtq). Penurunan penjualan rumah tersebut terjadi pada seluruh tipe rumah (okezone.com : 2020)

Hal ini dapat dijelaskan bahwa walaupun nilai Price Book Value (PBV) mengalami fluktuatif namun dapat dikatakan baik karena berada diatas 1. PBV yang tinggi menggambarkan harga saham perusahaan tersebut tinggi dan bagus untuk dilakukan investasi. Semakin tinggi nilai PBV menunjukkan nilai perusahaan semakin baik sehingga dapat menarik investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut. PBV di atas satu menunjukkan bahwa perusahaan dalam keadaan bagus artinya nilai pasar atau harga saham lebih besar daripada nilai buku perusahaan. Sebaliknya, PBV di bawah satu mencerminkan nilai perusahaan yang kurang baik yakni harga saham lebih rendah dari nilai bukunya, sehingga motivasi investor untuk berinvestasi pada perusahaan juga berkurang.

Berdasarkan data *deb to equity rasio* Price Book Value (PBV) tersebut maka dapat di lihat perkembangannya sebagai berikut:

**Tabel 4.3 Analisis Deskriptif****Descriptive Statistics**

	N	Range	Minimum	Maximum	Mean		Std. Deviation	Variance
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic	Statistic
DER	165	366.53	3.57	370.10	70.9528	4.53178	58.21171	3388.603
PBV	165	12.69	.08	12.77	1.0286	.11632	1.49414	2.232
Valid N (listwise)	165							

*Sumber: Pengolahan Data SPSS 16, 2021*

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat statistik deskriptif untuk masing-masing variabel berikut ini:

*Debt to equity ratio*, menunjukkan perbandingan antara hutang dengan modal sendiri. Rasio ini memiliki nilai maximum sebesar 370,10 dan nilai minimum sebesar 3.57. Nilai rata-rata *Debt to equity ratio* (DER) adalah sebesar 70.9528. Di mana nilai standar deviasi untuk variabel *Debt to equity ratio* (DER) adalah sebesar 58.21171. Nilai rata-rata *Debt to equity ratio* (DER) yang lebih besar dibandingkan dengan nilai standar deviasi mengindikasikan bahwa nilai rata-rata dapat dijadikan acuan dalam menggambarkan data *Debt to equity ratio* (DER)).

Price Book Value (PBV) merupakan rasio untuk mengukur seberapa besar harga saham yang ada dipasar dibandingkan dengan nilai buku sahamnya. Rasio ini memiliki nilai maximum sebesar 12.77 dan nilai minimum sebesar 0.08. Nilai rata-rata Price Book Value (PBV) adalah sebesar 1.028648. Di mana nilai standar deviasi untuk variabel Price Book Value (PBV) adalah sebesar 1.4941421. Nilai rata-rata Price Book Value (PBV) yang lebih kecil dibandingkan dengan nilai standar deviasi mengindikasikan bahwa nilai rata-rata tidak dapat dijadikan acuan dalam menggambarkan data Price Book Value (PBV).

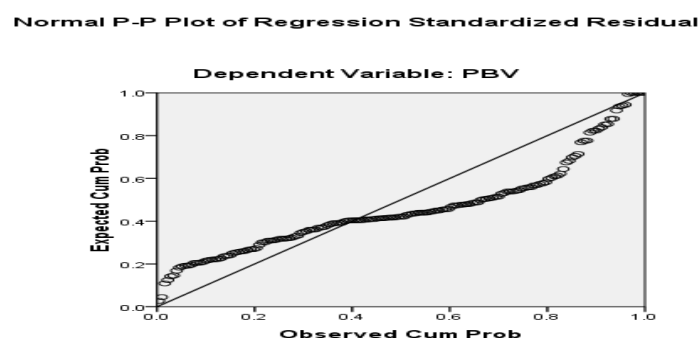
#### 4.2.2 Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik ini untuk mengetahui hasil persamaan pada analisis regresi berganda yang dihasilkan telah memenuhi asumsi teoritis atau belum. Uji asumsi klasik dalam penelitian ini meliputi: Uji Normalitas, dan Uji Heterokedastistas dan Uji Autokolinearitas, yang dapat diuraikan satu persatu sebagai berikut:

##### 1. Uji Normalitas

Untuk mengetahui apakah data penelitian memiliki distribusi normal atau tidak adalah dengan menggunakan grafik normal *propability-plot*. Hal ini bisa dilihat dari penyebaran titik pada sumbu diagonal grafik. Jika data menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal maka model regresi memenuhi standar normalitas. Adapun hasil yang diperoleh dengan menggunakan metode *propability-plot* adalah sebagai berikut:

**Grafik 4.1. Pengujian Normalitas Data P-Plot**



Berdasarkan grafik Normal P-Plot pada gambar diatas, terlihat bahwa titik-titik berada disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal namun beberapa titik menjauh dari garis diagonal. Sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi gangguan normalitas dan data memiliki distribusi normal.

Untuk memastikan apakah data berdistribusi normal maka dilakukan uji dengan menggunakan Uji *Kolmogrov-Smirnov*. Uji *Kolmogrov-Smirnov* adalah pengujian normalitas yang banyak dipakai, terutama setelah adanya banyak program statistic yang beredar. Penerapan pada uji kolmogrov smirnov adalah bahwa jika signifikansi diatas 0.05 berarti data tersebut normal (Suliyanto, 2011:75). Berdasarkan grafik normal *probability plot* seperti yang disajikan pada gambar berikut ini:

**Tabel 4.4 Uji Kolmogrov**

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		sqrt_X
N		165
Normal Parameters <sup>a</sup>	Mean	.7790
	Std. Deviation	.32139
Most Extreme Differences	Absolute	.059
	Positive	.059
	Negative	-.039
Kolmogorov-Smirnov Z		.762
Asymp. Sig. (2-tailed)		.608
a. Test distribution is Normal.		

Berdasarkan tabel *One-Sample Kolmogrov-Smirnov Test* dipeoleh angka *Asymp.sig (2-tailed)*. Nilai ini kemudian dibandingkan dengan 0.05 (menggunakan taraf signifikan atau  $\alpha = 5\%$ ) untuk mengambil keputusan. Dari hasil uji normalitas menggunakan *One-Sample Kolmogrov-Smirnov Test* diperoleh nilai 0.608 dinyatakan bahwa distribusi data adalah normal, dimana nilai *Asymp.sig (2-tailed)* yaitu sebesar  $0.608 > 0.05$ .

## 2. Uji Heterokesdastistas



Heterokedastisitas akan mengakibatkan penaksiran koefisien–koefisien regresi menjadi tidak efisien. Diagnosis adanya heterokedastisitas dapat dilakukan dengan memperhatikan residual dan variable yang diprediksi. Uji Heterokedastisitas bertujuan untuk melihat apakah terdapat ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Pengujian ini dikenal dengan uji *glejser* (Widarjono, 2013: 156). Dasar analisis yang digunakan adalah jika hasil regresi menunjukkan variabel independen signifikan secara statistik mempengaruhi variabel dependen, maka ada indikasi terjadi heterokedastisitas, dan demikian pula sebaliknya. Hasil uji heterokedastistas sebagai berikut ini:

**Tabel 4.5 Hasil Uji Heteroskedastistas**

Coefficients <sup>a</sup>					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-2.246E-16	.094		.000	1.000
sqrt_X	.000	.111	.000	.000	1.000

a. Dependent Variable: Unstandardized Residual

Berdasarkan tabel heteroskedestisitas di uji menggunakan uji *glejser*, dimana dasar pengambilan keputusan menggunakan uji *glejser* yaitu nilai signifikan  $> 0.05$  maka data tidak terjadi heteroskedestisitas (Ghozali, 2013:142). Jadi dalam penelitian ini tidak terjadi heteroskedestisitas, dilihat dari nilai signifikan variabel struktur modal dan nilai perusahaan lebih besar dari 0.05.

### 3. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik autokorelasi yaitu korelasi yang terjadi antara

residual pada satu pengamatan dengan pengamatan lain pada model regresi. Persyaratan yang harus terpenuhi adalah tidak adanya autokorelasi dalam model regresi. Uji autokorelasi dapat digunakan uji *run test*, uji ini digunakan untuk melihat apakah data residual bersifat acak atau tidak (Werner, Murhadi, 2011). Pengambilan keputusan dilakukan dengan melihat nilai Asymp. Sig (2-tailed) uji Run Test. Apabila nilai Asymp.Sig (2-tailed) lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05 maka dapat disimpulkan tidak terdapat autokorelasi. Ghozali (2018: 121).

**Tabel 4.6 Hasil Uji Autokorelasi**

<b>Runs Test</b>	
	abs_res
Test Value <sup>a</sup>	.24
Cases < Test Value	82
Cases >= Test Value	83
Total Cases	165
Number of Runs	48
Z	-5.544
Asymp. Sig. (2-tailed)	.065

a. Median

Berdasarkan tabel autokorelasi diatas dideteksi dengan menggunakan Runs Test, dimana nilai Asymp. Sig (2-tailed)  $0.065 > 0.05$  sehingga tidak terjadi gejala autokorelasi dalam penelitian ini (Ghozali, 2018;120).

#### **4.2.3 Hasil Analisis Regresi Linier Sederhana**

Analisis regresi bertujuan untuk mengetahui pengaruh struktur modal (*Debt to Equity Ratio*, DER) terhadap nilai perusahaan (*Price Book Value*, PBV) Pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate Yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia (Y).

**Tabel 4.7 Coefisient****Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.512	.094		5.471	.000
sqrt_X	.488	.111	.325	4.391	.000

a. Dependent Variable: sqrt\_Y

Berdasarkan hasil print out SPSS versi 16 for windows diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = 0.512 + 0.488X + 0.804 e$$

Dari fungsi regresi tersebut diatas, maka diketahui bahwa koefisien regresi bertanda positif menunjukkan perubahan yang searah apabila variable X mengalami peningkatan satu satuan skor maka nilai perusahaan akan meningkat.

1. Konstanta sebesar 0.512 ( $\alpha = 0.512$ )

Dimana jika X (struktur modal) bernilai (0) maka Nilai perusahaan (Y) akan tetap bernilai 0.512.

2. Koefisien regresi 0.488 ( $\beta = 0.488$ ) menunjukkan bahwa setiap kenaikan struktur modal sebesar 100% maka nilai perusahaan akan mengalami peningkatan sebesar 48.8%.

Selanjutnya untuk melihat keeratan hubungan variable, besarnya pengaruh antara variable bebas dan terikat serta pengaruh variable lain yang tidak di teliti dapat dilihat pada table berikut :

**Tabel 4.8 Model Summary**

<b>Model Summary<sup>b</sup></b>				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.325 <sup>a</sup>	.106	.100	.45771

a. Predictors: (Constant), sqrt\_X

b. Dependent Variable: sqrt\_Y

Berdasarkan table diatas maka dapat dijelaskan bahwa besarnya Koefisien Korelasi (r) adalah nilai kekuatan hubungan antara variable predictor dalam hal ini adalah struktur modal dengan Nilai perusahaan sebesar 0,325 atau 32,5% yang dapat dimaknai bahwa hubungan antar variable struktur modal dengan Nilai perusahaan berada pada kategori rendah menurut interpretasi koefisien korelasi Sugyono (2016).

Selanjutnya untuk melihat besarnya pengaruh variable bebas terhadap variable terikat yaitu pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan dapat dilihat dari nilai R Square sebesar 0,106 atau 10,6% termasuk kategori sangat rendah menurut interpretasi koefisien korelasi Sugyono (2016).

Besarnya pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan termasuk sangat rendah sebesar 10,6% dengan demikian maka terdapat pengaruh variable lain sebesar  $(\epsilon) = 100\% - 10,6\% = 89,4\%$  di pengaruhi oleh variable lain yang tidak diteliti yaitu profitabilitas, leverage, ukuran perusahaan, struktur modal dan likuiditas serta kebijakan dividen (Selfi Nofika, Ida Nurhayati, 2022).

#### **4.2.4 Pengujian Hipotesis**

Untuk menguji digunakan analisis regresi sederhana dengan program spss versi 16 for windows.

Berdasarkan hasil uji simultan (Uji-F) yang disajikan pada tabel Anova pada lampiran dapat diketahui bahwa nilai  $F_{hitung} = 19.280$  sedangkan  $F_{tabel} = 3.90$ . Karena nilai  $F_{hitung} = 19.280 > F_{tabel} = 3.90$  dan memiliki nilai signifikan (sig) 0,000 lebih kecil dari  $\alpha = 0,05$ . hasil ini membuktikan bahwa struktur modal (*Debt to Equity Ratio*, DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (*Price Book Value*,) Pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate Yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia (Y).

Selanjutnya uji hipotesis secara parsial digunakan uji t. Kriteria penerimaan dan penolakan hipotesis *parsial* dengan uji t adalah:

- a. Jika tingkat signifikansi  $\leq$  level of significant  $\alpha=0,05$  maka ada pengaruh secara *parsial*.
- b. Jika tingkat signifikansi  $\geq$  level of significant  $\alpha=0,05$  maka tidak ada pengaruh secara *parsial*.

Hasil perhitungan t hitung dapat dilihat pada table 4.7. Uji statistik t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel penjelas independen secara individual dalam menerangkan variabel dependen. Kriteria pengambilan keputusan adalah hipotesis diterima jika p-value lebih kecil dari 0,05 yang dapat diartikan bahwa variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen, sebaliknya hipotesis ditolak jika p-value lebih besar dari 0,05 yang dapat diartikan bahwa masing-masing variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen (Ghozali, 2016)

Berdasarkan table 4.7 diatas dapat dijelaskan bahwa untuk *struktur modal*, ditemukan bahwa t-hitung sebesar 4.391 dan t tabel sebesar 1.654 dengan tingkat

signifikansi sebesar 0,000. Oleh karena tingkat signifikansi ini lebih kecil dari 0,05 maka disimpulkan terdapat pengaruh yang positif dan signifikan variable struktur modal (*Debt to Equity Ratio*, DER) terhadap nilai perusahaan (*Price Book Value*,) Pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate Yang *Go Public* di Bursa Efek Indonesia (Y).

#### **4.3 Pembahasan Hasil Penelitian**

Hasil pengujian hipotesis menunjukkan bahwa struktur modal (*debt to equity ratio*) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sebesar 10,6% termasuk kategori sangat rendah. Hal ini menunjukkan bahwa jika perusahaan menggunakan hutang jangka panjang untuk membiayai asetnya maka dapat meningkatkan nilai perusahaan sub sektor Property dan Real Estate.

Dari hasil output pengujian regresi pada periode tahun 2016-2020 menunjukkan bahwa penggunaan hutang dinilai sebagai sinyal positif bagi investor. Rata-rata penggunaan hutang perusahaan sub sektor property dan real estate sebesar 70.9528%, sementara standar industri untuk rasio DER sebesar 90% (Melani Anggraini dan Siska Handarani, 2017). Hal ini dapat di jelaskan bahwa penggunaan hutang perusahaan sub sektor property dan real estate masih di bawah rata-rata industri, atau dapat dikatakan belum optimal, sehingga penambahan hutang mampu meningkatkan nilai perusahaan. Perusahaan-perusahaan pada sub sektor Property dan Real Estate selama periode 2016-2020 yang menggunakan hutang melebihi standar industri selama lima tahun adalah perusahaan ASRI, BCIP, CTRA, DILD, EMDE, MDLN, dan perusahaan yang menggunakan hutang melebihi standar namun hanya beberapa tahun pada periode 2016-2020 adalah

perusahaan DART, LPKR, MTLA, PLIN, SMRA. Walaupun perusahaan-perusahaan menggunakan hutang melebihi standar industri namun secara rata-rata keseluruhan perusahaan pada sub sektor Property dan Real Estate selama periode 2016-2020 sebesar 70.9528% .masih berada dibawah standar industri sebesar 90%. Hal ini dapat dijelaskan bahwa perusahaan pada sub sector Property dan Real Estate dalam mengelola struktur modalnya dengan menggunakan hutang jangka panjang mampu memberikan keuntungan pajak yang lebih besar dari pada beban financial dan biaya keagenan yang ditanggung oleh perusahaan (Dedi Irawan, Nurhadi Kusuma, 2019). Penggunaan hutang mampu dimanfaatkan oleh perusahaan dalam meraih laba operasional sehingga kinerja perusahaan menyebabkan harga saham meningkat. Harga saham yang meningkat menyebabkan nilai perusahaan semakin tinggi juga (Brigham dan Houston (2015:135). Nilai perusahaan yang tinggi membuat investor semakin percaya terhadap kinerja perusahaan karena dianggap mampu memberikan peningkatan kemakmuran bagi pemilik dan pemegang saham.

Hal ini menunjukkan bahwa jika perusahaan semakin banyak menggunakan hutang jangka panjang untuk membiayai asetnya maka dapat meningkatkan nilai perusahaan. hal ini dapat jelaskan bahwa modal sendiri yang dimiliki oleh perusahaan sub sektor Property dan Real Estate pada tahun 2016 sebesar 69.512%, pada tahun 2017 rata-rata sebesar 76,161%, pada tahun 2018 rata-rata sebesar 75.837%, pada tahun 2019 rata-rata sebesar 62.052% dan tahun 2020 rata-rata sebesar 81,558%. Dengan kondisi seperti itu maka perusahaan sesuai dengan teori Trade off dimana perusahaan dapat memanfaatkan hutang selagi besar

manfaat (penghematan pajak dan biaya lainnya) dibandingkan dengan pengorbanan (membayar bunga). Selain itu juga sesuai dengan Signaling theory yang menyatakan bahwa ketika perusahaan menggunakan dana internal untuk mendanai usahanya maka akan dilihat oleh investor sebagai sinyal positif signifikan karena persepsi investor ketika perusahaan menggunakan hutang berarti perusahaan memiliki kemampuan untuk meningkatkan kapasitas dan membayar hutang dipercaya (Ross dalam Hanafi, 2016:316).

Penggunaan utang dalam struktur modal memiliki banyak keuntungan. Teori Pertukaran menjelaskan bahwa penggunaan utang menyebabkan lebih banyak laba operasi perusahaan yang akan diterima oleh pasar investor. Oleh karena itu, semakin banyak perusahaan mempergunakan utang, maka semakin tinggi nilai dan harga sahamnya (Aditya, 2017). Teori trade-off yang dicetuskan oleh Myers (2001) memprediksi adanya pengaruh positif struktur modal terhadap nilai perusahaan, dikarenakan keuntungan pajak masih lebih besar daripada biaya tekanan financial dan biaya keagenan. Model trade-off mengasumsikan bahwa struktur modal perusahaan merupakan hasil trade-off dari keuntungan pajak dengan menggunakan hutang dengan biaya yang akan timbul sebagai akibat penggunaan hutang tersebut. Trade-off theory menunjukkan bahwa peningkatan utang akan meningkatkan nilai perusahaan (Widyandari N dan Yadnya P, 2016).

• Penggunaan hutang akan berdampak baik pada perusahaan apabila penggunaan hutang tersebut belum mencapai optimal, maka setiap penambahan hutang akan tetap memberikan dampak yang positif bagi perusahaan. Sebaliknya, apabila perusahaan terlalu banyak melakukan penambahan hutang sehingga



melampaui titik optimal, maka penggunaan hutang tersebut akan berdampak buruk pada perusahaan yang berdampak pada menurunnya nilai perusahaan. Dapat ditarik kesimpulan bahwa penggunaan hutang yang tinggi mengakibatkan kebangkrutan perusahaan. Struktur modal dapat dikatakan optimal apabila perusahaan dapat mengoptimalkan antara risiko penggunaan hutang dengan kemampuan perusahaan dalam melunasi hutang sehingga dapat meningkatkan harga saham dan berdampak pada meningkatnya harga saham (Fiqih Rizaldi, 2019).

Temuan penelitian untuk meningkatkan nilai perusahaan sub sektor property dan real estate dapat dilakukan dengan menambah hutang. Karena semakin tinggi nilai hutang (struktur modal) maka dapat meningkatkan nilai perusahaan. Implikasi dari temuan ini diharapkan manager memastikan kelangsungan dari operasional perusahaan dengan cara mengambil dan membuat keputusan, salah satunya adalah menentukan keputusan struktur modal tidak melebihi titik optimal. Keputusan tersebut berkaitan dengan komposisi yang seimbang antara penggunaan hutang dengan kepemilikan modal perusahaan sendiri. Keputusan tersebut harus sejalan dengan tujuan dari perusahaan salah satunya yaitu untuk meningkatkan nilai perusahaan.

Apabila penggunaannya di atas titik optimal akan akan menurunkan Nilai perusahaan sesuai yang dikemukakan oleh Ramdhonah et al., (2019) bahwa penggunaan hutang dalam struktur modal sebuah perusahaan dapat menurunkan nilai perusahaan apabila melebihi titik optimal, dimana perspektif investor, penggunaan hutang yang berlebihan dapat memberatkan perusahaan dalam

melakukan pelunasan hutang. Perusahaan yang mempunyai hutang yang tinggi juga terancam dapat mengalami kebangkrutan. Selain itu, investor juga khawatir dengan perusahaan yang memiliki hutang yang tinggi dikarenakan investor dalam menanamkan modalnya ingin mendapatkan return dari saham yang telah dibeli, sehingga investor cenderung menanamkan modalnya pada perusahaan yang memiliki struktur modal optimal, yaitu perusahaan yang dapat mempertimbangkan komposisi antara hutang dengan modalnya sendiri (Ramdhonah et al., 2019).

Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian temuan Fairuz Khoirunnisa, Imas Purnamasari, Heraeni Tanuatmodjo (2018); Rita Kusumawati, Irham Rosady (2018); Abidin et al. (2014), Fajriana & Priantinah (2016), dan Prastuti & Sudiarta (2016) yang mengemukakan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Aggarwal & Padhan (2017) yang meneliti tentang Hospitality Industry di India juga menyatakan bahwa struktur modal mempunyai pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan

Namun, hasil penelitian ini tidak mendukung penelitian yang sebelumnya dilakukan Julia Putri dan Ruzikna, (2016); Fumani & Moghadam (2015) yang meneliti perusahaan yang tercatat pada Tehran Stock Exchange tahun 2010-2014, penelitian oleh Chadha & Sharma (2016) yang meneliti perusahaan yang terdaftar pada Bombay Stock Exchange menyatakan bahwa struktur modal tidak mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis data dan pengujian hipotesis statistik pada penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan ;

Struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan Sub Sektor Property Dan Real Estate sebesar . Berdasarkan hasil pengujian pengaruhnya signifikan.

#### **5.2 Saran**

Dari hasil penelitian, maka dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Disarankan kepada manajemen perusahaan pada Sub Sektor property dan real estate untuk meningkatkan pendanaan melalui hutang, karena dalam penelitian di temukan bahwa struktur modal belum optimal, sehingga penambahan struktur modal melalui hutang masih dapat dilakukan untuk meningkatkan nilai perusahaan.
2. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan meneliti variabel lain karena dalam penelitian ini masih ada variabel yang tidak diteliti mempengaruhi nilai perusahaan seperti ukuran perusahaan, kepemilikan saham baik institusi maupun manjerila serta diharapkan untuk melakukan penelitian pada perusahaan sub sector yang lain, misalnya sub sector Makanan dan Minuman.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ayem, Sri, dan Ragli Nugroho. (2016). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Deviden, dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*. 4(1), hal.31-39.
- Agus Sartono. 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi 4. Yogyakarta: BPFE
- Bintara, R. (2018). Pengaruh Profitabilitas, Growth Opportunity, Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Good Corporate Governance Sebagai Variabel Pemoderasi (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012-2015). *Profita: Komunikasi Ilmiah Akuntansi dan Perpajakan*, 11(2), 306- 328. doi:<http://dx.doi.org/10.22441/profita.2018.v11.02.010>.
- Brigham, Eugene F. dan Houston, Joel F. (2015). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Edisi 11 Buku 1. Jakarta: Salemba Empat.
- Brigham, Eugene F. dan Houston, Joel F. (2017). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Edisi 11 Buku 2. Jakarta: Salemba Empat
- Bayu Wijaya dan Panji Sedana. 2015. Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan (kebijakan dividen dan kesempatan investasi sebagai variabel moderating), *E-Jurnal manajemen Unud*, Vol 4, No 12.
- Dwi Pramana, I. N., & Mustanda, I. K. (2016). Pengaruh Profitabilitas dan Size terhadap Nilai Perusahaan dengan CSR sebagai variabel Pemoderasi. *EJurnal Manajemen Unud*, 5.
- Dewi, A.S.M. & Wirajaya, A. 2013. Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan pada Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*, 4(2): 358-372
- Fahmi, Irham. (2017). *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabeta
- Ghozali, Imam. 2016. *Aplikasi Analisis Multivariete Dengan Program IBM SPSS 23* (Edisi 8). Cetakan ke VIII. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Gujarati, Damodar N. 2015. *Dasar-Dasar Ekonometrika*. Buku II. Edisi. Kelima. Jakarta Selatan: Salemba Empat

- Hot Kristian Maryanto, Emrinaldi Nur DP dan Hariadi, 2017, The Influence of Intellectual Capital and Good Corporate Governance on Firm Value with Financial Performance as an Intervening Variable in Manufacturing Companies of Indonesia Stock Exchange Year 2011-2014, JOM Fekon Vol. 4 No. 1 (Februari) 2017
- Hermuningsih, Sri. 2013. Pengantar Pasar Modal Indonesia. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Harjito, Agus dan Martono, 2013. Manajemen. Keuangan. Ekonisia: Yogyakarta*
- Husnan, Suad., Enny Pudjiastuti, 2006. Dasar – dasar Manajemen Keuangan. UPP AMP YKPN. Yogyakarta*
- Hanafi, M.M dan Halim, Abdul. 2016. Analisis Laporan Keuangan. Edisi Kelima. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Husnan, Suad dan Enny Pudjiastuti, (2015), Dasar-Dasar Manajemen Keuangan, Edisi Ketujuh. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Irawan, Dedi dan Kusuma, Nurhadi, (2019), Pengaruh Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan, Jurnal Aktual STIE Trisna Negara Volume 17 (1) Juni 2019, Hal. 66-81ISSN : 1693-1688.
- Jogiyanto, Hartono. 2017. Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Edisi kesepuluh, BPFE. Yogyakarta.
- Kasmir. (2017). Analisis Laporan Keuangan. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada*
- Maryanto, H. K. (2017). Pengaruh Intellectual Capital dan Good Corporate Governance terhadap Nilai Perusahaan dengan Kinerja Keuangan sebagai Variabel Intervening. JOM Fekon Vol. 4 No. 1.
- Nasution, Riska. 2013. “Pengaruh Return On Asset (ROA), Earning Per Share (EPS), dan Return on Equity (ROE) terhadap Price to Book Value (PBV) pada perusahaan Industri Barang Konsumsi yang terdaftar di BEI Periode 2009-2012”. Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Maritim Raja Ali Haji, Tanjung Pinang
- Pramana, I G N Agung Dwi dan I Ketut Mustanda. 2016. Pengaruh Profitabilitas dan Size Terhadap Nilai Perusahaan Dengan CSR Sebagai Variabel Pemoderasi. E-Jurnal Manajemen Unud. 5(1): h: 561-594.

- Sutrisno., 2013.,* Manajemen Keuangan Teori, Konsep dan Aplikasi. Ekonisia
- Sugiyono. 2010.* Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Syamsudin dan Damaianti. (2011).* Metode penelitian pendidikan bahasa. Bandung: remaja rosdakarya
- Sugiyono. 2012.* Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B. Bandung: Alfabeta
- Sugiyono (2015).* Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods). Bandung: Alfabeta
- Singgih Santoso. 2006.* Menggunakan SPSS untuk Statistik Non Parametrik,. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- Suwardika, I. N Agus, dan I Ketut Mustanda. (2017).* Pengaruh Leverage, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti. E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana. 6(3), hal.1248-1277.
- Sudana, I Made. (2015).* Manajemen Keuangan Perusahaan. Edisi Kedua. Jakarta: Erlangga.
- Sjahrial, Dermawan dan Djahotman Purba. 2013.* Analisis Laporan Keuangan Cara Mudah & Praktis Memahami Laporan Keuangan. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Van Horne, James C. dan John M. Wachowicz. (2012).* Prinsip-prinsip Manajemen Keuangan, Edisi 13. Jakarta: Salemba Empat
- Wijaya, L.R.P, Wibawa, A. 2010.* Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. Simposium Nasional Akuntansi XIII Purwokerto.
- Wijaya, Bayu Irfandi dan I.B. Panji Sedana. (2015).* Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Kebijakan Dividen dan Kesempatan Investasi Sebagai Variabel Mediasi). E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana, 4(12), hal.4477-4500.

## Perhitungan Struktur Modal (DER)

Perusahaan	Tahun	total hutang	total ekuitas	DER
ASRI	2016	12.998.285.601	7.187.845.081.000	0.0018
	2017	12.155.738.907	8.572.691.580.000	0.0014
	2018	11.339.568.456	9.551.357.108.000	0.0011
	2019	11.332.052.391	10.562.219.614.000	0.0010
	2020	11.840.666.961	9.386.147.910.000	0.0012
BAPA	2016	72.040.603.450	107.220.274.666	0.6719
	2017	58.885.428.727	120.150.545.325	0.4901
	2018	44.423.132.493	127.890.305.236	0.3474
	2019	7.526.048.776	135.610.387.941	0.0555
	2020	8.098.923.359	134.207.847.670	0.0603
BCIP	2016	483.773.183.279	305.364.560.705	1.5842
	2017	483.271.261.151	360.175.968.107	1.3418
	2018	439.430.278.694	410.369.422.399	1.0708
	2019	433.530.491.804	433.534.933.647	1.0000
	2020	462.672.453.925	446.592.008.738	1.0360
BIPP	2016	444.202.117.934	1.203.819.560.786	0.3690
	2017	534.787.535.126	1.213.853.361.980	0.4406
	2018	932.018.121.876	1.131.229.161.026	0.8239
	2019	1.048.342.846.364	1.116.688.986.722	0.9388
	2020	919.581.439.010	1.206.943.891.304	0.7619
BKDP	2016	239.151.281.393	545.944.370.757	0.4381
	2017	263.731.887.459	499.762.671.238	0.5277
	2018	300.149.514.530	463.387.925.749	0.6477
	2019	318.614.718.053	511.392.134.181	0.6230
	2020	309.509.265.589	481.330.909.932	0.6430
BKSL	2016	4.199.257.402.891	7.160.248.908.120	0.5865
	2017	5.034.486.488.719	9.942.554.632.114	0.5064
	2018	5.631.606.614.993	10.621.125.569.214	0.5302
	2019	6.578.349.800.074	10.696.922.809.139	0.6150
	2020	8.121.131.006.426	10.250.098.967.395	0.7923
BSDE	2016	13.939.298.974.339	24.352.907.009.392	0.5724
	2017	16.754.337.385.933	29.196.851.089.224	0.5738
	2018	21.814.594.254.302	30.286.897.950.250	0.7203

	2019	20.915.564.099.313	33.625.414.298.651	0.6220
	2020	26.391.824.110.926	34.471.102.475.824	0.7656
CTRA	2016	14.786.855.000.000	14.382.478.000.000	1.0281
	2017	16.321.729.000.000	15.550.573.000.000	1.0496
	2018	17.644.741.000.000	16.644.276.000.000	1.0601
	2019	18.434.456.000.000	17.761.568.000.000	1.0379
	2020	21.797.659.000.000	17.457.528.000.000	1.2486
DART	2016	2.442.909.056.000	3.623.348.540.000	0.6742
	2017	2.801.378.185.000	3.559.467.424.000	0.7870
	2018	3.329.371.379.000	3.575.915.015.000	0.9311
	2019	3.565.822.980.000	3.315.128.311.000	1.0756
	2020	3.742.012.201.000	2.914.108.781.000	1.2841
DILD	2016	6.782.581.912.231	5.057.478.024.211	1.3411
	2017	6.786.634.657.165	6.310.550.327.246	1.0754
	2018	7.699.882.620.129	6.515.652.571.077	1.1818
	2019	7.542.625.380.504	7.234.870.912.135	1.0425
	2020	9.652.623.140.002	6.049.249.422.919	1.5957
DUTI	2016	32.865.162.199	263.264.403.585	0.1248
	2017	40.655.786.593	267.835.387.367	0.1518
	2018	44.476.413.260	277.708.599.001	0.1602
	2019	36.039.752.024	282.101.635.876	0.1278
	2020	32.487.055.094	284.823.663.685	0.1141
EMDE	2016	675.649.658.921	687.992.002.736	0.9821
	2017	1.081.693.156.648	786.930.567.158	1.3746
	2018	1.292.022.707.779	804.591.552.373	1.6058
	2019	1.371.713.130.382	772.231.107.983	1.7763
	2020	1.905.692.754.656	548.361.518.839	3.4752
FMII	2016	98.838.157.454	672.709.453.979	0.1469
	2017	119.588.203.666	681.891.747.861	0.1754
	2018	265.462.614.782	675.492.776.561	0.3930
	2019	264.399.707.766	627.467.278.500	0.4214
	2020	245.524.649.894	625.182.803.176	0.3927
GMTD	2016	590.413.630.191	638.758.820.149	0.9243
	2017	538.877.693.247	703.837.060.697	0.7656
	2018	488.790.826.773	764.071.329.249	0.6397
	2019	417.348.795.064	690.169.339.803	0.6047



	2020	402.384.335.106	584.938.806.990	0.6879
GPRA	2016	640.928.621.833	977.538.230.354	0.6557
	2017	466.150.356.014	1.033.311.672.197	0.4511
	2018	454.440.028.598	1.082.013.561.820	0.4200
	2019	573.167.523.724	1.132.751.463.041	0.5060
	2020	674.113.858.270	1.053.247.818.677	0.6400
GWSA	2016	536.331.978.128	6.268.945.784.180	0.0856
	2017	524.360.986.056	6.676.500.397.347	0.0785
	2018	597.490.070.576	6.893.543.754.696	0.0867
	2019	666.873.091.028	7.021.425.794.215	0.0950
	2020	575.037.098.734	6.968.422.353.653	0.0825
KIJA	2016	5.095.107.624.314	5.638.490.580.801	0.9036
	2017	5.366.080.073.786	5.900.240.238.562	0.9095
	2018	5.731.263.365.834	6.052.508.878.193	0.9469
	2019	5.877.596.349.996	6.307.015.229.316	0.9319
	2020	5.939.921.471.289	6.260.254.508.581	0.9488
LPCK	2016	1.483.444.000.000	4.243.385.000.000	0.3496
	2017	4.734.087.000.000	6.532.650.000.000	0.7247
	2018	1.695.594.000.000	7.530.028.000.000	0.2252
	2019	1.336.706.000.000	10.882.522.000.000	0.1228
	2020	3.140.408.000.000	6.579.162.000.000	0.4773
LPKR	2016	23.528.544.000.000	22.075.139.000.000	1.0658
	2017	26.911.822.000.000	29.860.294.000.000	0.9013
	2018	24.336.392.000.000	25.470.018.000.000	0.9555
	2019	20.703.246.000.000	34.376.339.000.000	0.6023
	2020	28.291.825.000.000	23.573.655.000.000	1.2001
MDLN	2016	7.944.774.284.719	6.595.334.000.460	1.2046
	2017	7.522.211.606.109	7.077.457.731.242	1.0628
	2018	8.397.680.558.019	6.829.799.424.211	1.2296
	2019	9.832.713.696.319	5.981.949.026.898	1.6437
	2020	10.629.831.146.672	4.220.208.243.185	2.5188
MKPI	2016	2.897.296.000.000	3.714.904.000.000	0.7799
	2017	2.276.438.836.762	4.551.607.678.081	0.5001
	2018	1.776.589.738.461	5.231.665.104.900	0.3396
	2019	1.771.631.581.519	5.503.602.936.059	0.3219
	2020	2.015.619.366.153	5.607.298.699.580	0.3595

MTLA	2016	1.430.127.000.000	2.502.403.000.000	0.5715
	2017	1.819.793.556.000	1.819.793.556.000	1.0000
	2018	1.755.200.333.000	1.755.200.333.000	1.0000
	2019	2.257.513.000.000	3.849.851.000.000	0.5864
	2020	1.855.546.000.000	4.076.937.000.000	0.4551
MTSM	2016	9.886.209.708	74.755.556.995	0.1322
	2017	10.743.818.367	69.490.965.128	0.1546
	2018	12.411.791.057	62.717.701.436	0.1979
	2019	22.995.604.425	53.466.005.209	0.4301
	2020	27.817.215.164	45.104.146.887	0.6167
NIRO	2016	818.301.197.063	2.973.682.066.250	0.2752
	2017	1.236.499.805.113	3.655.733.911.217	0.3382
	2018	1.440.688.937.326	6.115.016.463.186	0.2356
	2019	1.800.514.797.893	6.438.320.254.622	0.2797
	2020	4.019.064.322.188	6.589.326.198.353	0.6099
OMRE	2016	146.961.455.436	4.118.021.927.682	0.0357
	2017	228.898.177.174	4.014.036.522.457	0.0570
	2018	405.042.815.008	3.847.663.658.030	0.1053
	2019	447.147.225.925	3.787.172.586.518	0.1181
	2020	584.063.261.293	3.549.925.412.734	0.1645
PLIN	2016	2.301.324.680.000	2.285.244.690.000	1.0070
	2017	3.652.525.537.000	986.912.868.000	3.7010
	2018	3.811.773.076.000	1.232.152.528.000	3.0936
	2019	972.457.079.000	11.575.574.237.000	0.0840
	2020	1.162.324.697.000	10.653.586.794.000	0.1091
PWON	2016	9.654.447.854.000	11.019.693.800.000	0.8761
	2017	10.567.227.711.000	12.791.490.025.000	0.8261
	2018	9.706.398.758.000	15.311.681.466.000	0.6339
	2019	7.999.510.286.000	18.095.643.057.000	0.4421
	2020	8.860.110.106.000	17.598.695.271.000	0.5035
RBMS	2016	179.407.167.651	215.894.364.777	0.8310
	2017	201.017.062.310	231.038.723.889	0.8701
	2018	268.758.850.964	629.209.176.674	0.4271
	2019	202.261.071.362	806.591.455.280	0.2508
	2020	200.695.757.269	760.445.865.842	0.2639
RDTX	2016	273.290.660.870	1.828.463.127.984	0.1495

	2017	225.499.951.528	2.054.961.766.461	0.1097
	2018	213.066.766.537	2.313.423.014.628	0.0921
	2019	271.083.812.343	2.524.704.640.419	0.1074
	2020	234.410.089.039	2.736.651.682.675	0.0857
RODA	2016	972.759.964.876	2.764.692.918.293	0.3519
	2017	1.123.580.529.314	2.733.654.149.994	0.4110
	2018	1.254.879.640.372	2.725.969.594.506	0.4603
	2019	1.479.255.937.710	2.431.907.453.426	0.6083
	2020	1.734.468.189.877	2.201.679.698.409	0.7878
SMDM	2016	623.122.518.910	2.475.866.647.011	0.2517
	2017	643.807.670.657	2.497.872.652.546	0.2577
	2018	606.126.820.887	2.552.513.564.173	0.2375
	2019	589.477.689.864	2.648.005.601.975	0.2226
	2020	553.905.302.046	2.623.695.416.052	0.2111
SMRA	2016	12.644.764.172.000	8.165.555.485.000	1.5485
	2017	13.309.208.657.000	8.353.742.063.000	1.5932
	2018	14.238.537.503.000	9.060.704.565.000	1.5715
	2019	14.990.297.354.000	24.441.657.276.000	0.6133
	2020	15.836.845.684.000	24.922.534.224.000	0.6354
PUDP	2016	201.639.122.560	329.529.518.376	0.6119
	2017	170.214.821.823	334.628.973.747	0.5087
	2018	151.354.742.889	338.175.836.344	0.4476
	2019	198.826.311.691	341.089.560.078	0.5829
	2020	204.280.317.915	317.352.279.296	0.6437

## Perhitungan Book Value (BV)

Perusahaan	Tahun	Total Ekuitas	Saham Beredar	Book Value
ASRI	2016	7.187.845.081.000	19.649.411.888	365.804591
	2017	8.572.691.580.000	19.649.411.888	436.282349
	2018	9.551.357.108.000	19.649.411.888	486.088701
	2019	10.562.219.614.000	19.649.411.888	537.533626
	2020	9.386.147.910.000	19.649.411.888	477.680857
BAPA	2016	107.220.274.666	661.784.520	162.016897
	2017	120.150.545.325	661.784.520	181.555388
	2018	127.890.305.236	661.784.520	193.250675
	2019	135.610.387.941	661.784.520	204.916229
	2020	134.207.847.670	661.784.520	202.796898
BCIP	2016	305.364.560.705	1.429.915.525	213.554266
	2017	360.175.968.107	1.429.915.525	251.886186
	2018	410.369.422.399	1.429.915.525	286.988577
	2019	433.534.933.647	1.429.915.525	303.189193
	2020	446.592.008.738	1.429.915.525	312.320554
BIPP	2016	1.203.819.560.786	4.669.648.582	257.796607
	2017	1.213.853.361.980	5.028.669.338	241.386594
	2018	1.131.229.161.026	5.028.669.338	224.955964
	2019	1.116.688.986.722	5.028.669.338	222.064509
	2020	1.206.943.891.304	5.028.669.376	240.012576
BKDP	2016	545.944.370.757	6.830.992.252	79.9216791
	2017	499.762.671.238	6.830.992.252	73.1610655
	2018	463.387.925.749	6.830.992.252	67.8361076
	2019	511.392.134.181	7.513.992.252	68.0586454
	2020	481.330.909.932	7.513.992.252	64.057946
BKSL	2016	7.160.248.908.120	34.536.595.510	207.32353
	2017	9.942.554.632.114	55.258.654.316	179.927556
	2018	10.621.125.569.214	55.258.659.323	192.207442
	2019	10.696.922.809.139	55.258.666.481	193.579098
	2020	10.250.098.967.395	76.083.561.082	134.721598
BSDE	2016	24.352.907.009.392	19.246.696.192	1265.30324
	2017	29.196.851.089.224	19.246.696.192	1516.97989
	2018	30.286.897.950.250	19.246.696.192	1573.61542

	2019	33.625.414.298.651	19.246.696.192	1747.07461
	2020	34.471.102.475.824	21.171.365.812	1628.19455
CTRA	2016	14.382.478.000.000	18.560.303.397	774.905328
	2017	15.550.573.000.000	18.560.303.397	837.840453
	2018	16.644.276.000.000	18.560.303.397	896.767453
	2019	17.761.568.000.000	18.560.303.397	956.965391
	2020	17.457.528.000.000	18.560.303.397	940.584193
DART	2016	3.623.348.540.000	3.141.390.962	1153.42171
	2017	3.559.467.424.000	3.141.390.962	1133.08642
	2018	3.575.915.015.000	3.141.390.962	1138.32218
	2019	3.315.128.311.000	3.141.390.962	1055.30587
	2020	2.914.108.781.000	3.141.390.962	927.64919
DILD	2016	5.057.478.024.211	10.365.854.185	487.897855
	2017	6.310.550.327.246	10.365.854.185	608.782471
	2018	6.515.652.571.077	10.365.854.185	628.568804
	2019	7.234.870.912.135	10.365.854.185	697.952217
	2020	6.049.249.422.919	10.365.854.185	583.574621
DUTI	2016	263.264.403.585	331.129.952	795.048596
	2017	267.835.387.367	331.129.952	808.852796
	2018	277.708.599.001	331.129.952	838.669523
	2019	282.101.635.876	331.129.952	851.936329
	2020	284.823.663.685	331.129.952	860.156751
EMDE	2016	687.992.002.736	3.350.000.000	205.370747
	2017	786.930.567.158	3.350.000.000	234.904647
	2018	804.591.552.373	3.350.000.000	240.176583
	2019	772.231.107.983	3.350.000.000	230.516749
	2020	548.361.518.839	3.350.000.000	163.690006
FMII	2016	672.709.453.979	2.721.000.000	247.228759
	2017	681.891.747.861	2.721.000.000	250.603362
	2018	675.492.776.561	2.721.000.000	248.251664
	2019	627.467.278.500	2.721.000.000	230.601719
	2020	625.182.803.176	2.721.000.000	229.762147
GMTD	2016	638.758.820.149	101.538.000	6290.83516
	2017	703.837.060.697	101.538.000	6931.76014
	2018	764.071.329.249	101.538.000	7524.97911
	2019	690.169.339.803	101.538.000	6797.15318

	2020	584.938.806.990	101.538.000	5760.78716
GPRA	2016	977.538.230.354	4.276.655.336	228.575406
	2017	1.033.311.672.197	4.276.655.336	241.616775
	2018	1.082.013.561.820	4.276.655.336	253.004621
	2019	1.132.751.463.041	4.276.655.336	264.868542
	2020	1.053.247.818.677	4.276.655.336	246.278397
GWSA	2016	6.268.945.784.180	7.800.760.000	803.632695
	2017	6.676.500.397.347	7.800.760.000	855.878196
	2018	6.893.543.754.696	7.800.760.000	883.701557
	2019	7.021.425.794.215	7.800.760.000	900.095093
	2020	6.968.422.353.653	7.800.760.000	893.300442
KIJA	2016	5.638.490.580.801	20.662.178.685	272.88945
	2017	5.900.240.238.562	20.824.888.369	283.32638
	2018	6.052.508.878.193	20.824.888.369	290.638239
	2019	6.307.015.229.316	20.824.888.369	302.859498
	2020	6.260.254.508.581	20.824.888.369	300.614073
LPCK	2016	4.243.385.000.000	696.000.000	6096.81753
	2017	6.532.650.000.000	696.000.000	9385.99138
	2018	7.530.028.000.000	696.000.000	10819.0057
	2019	10.882.522.000.000	2.679.600.000	4061.24869
	2020	6.579.162.000.000	2.679.600.000	2455.27765
LPKR	2016	22.075.139.000.000	23.077.689.619	956.557583
	2017	29.860.294.000.000	23.077.689.619	1293.90309
	2018	25.470.018.000.000	23.077.689.619	1103.66412
	2019	34.376.339.000.000	70.898.018.369	484.870237
	2020	23.573.655.000.000	70.898.018.369	332.500901
MDLN	2016	6.595.334.000.460	12.533.067.322	526.234626
	2017	7.077.457.731.242	12533067322	564.702762
	2018	6.829.799.424.211	12533067322	544.942371
	2019	5.981.949.026.898	12533067322	477.293297
	2020	4.220.208.243.185	12533067322	336.72589
MKPI	2016	3.714.904.000.000	948.194.000	3917.87335
	2017	4.551.607.678.081	948.194.000	4800.29158
	2018	5.231.665.104.900	948.194.000	5517.50497
	2019	5.503.602.936.059	948.194.000	5804.30053
	2020	5.607.298.699.580	948.194.000	5913.66187

MTLA	2016	2.502.403.000.000	7.655.126.330	326.89245
	2017	1.819.793.556.000	7.655.126.330	237.722211
	2018	1.755.200.333.000	7.655.126.330	229.284307
	2019	3.849.851.000.000	7.655.126.330	502.911491
	2020	4.076.937.000.000	7.655.126.330	532.576057
MTSM	2016	74.755.556.995	232.848.000	321.04874
	2017	69.490.965.128	232.848.000	298.439175
	2018	62.717.701.436	232.848.000	269.350398
	2019	53.466.005.209	232.848.000	229.617627
	2020	45.104.146.887	232.848.000	193.706396
NIRO	2016	2.973.682.066.250	22.198.871.804	133.95645
	2017	3.655.733.911.217	22.198.871.804	164.681068
	2018	6.115.016.463.186	22.198.871.804	275.465191
	2019	6.438.320.254.622	22.198.871.804	290.029165
	2020	6.589.326.198.353	22.198.871.804	296.83158
OMRE	2016	4.118.021.927.682	1.745.000.000	2359.89795
	2017	4.014.036.522.457	1.745.000.000	2300.30746
	2018	3.847.663.658.030	1.745.000.000	2204.96485
	2019	3.787.172.586.518	1.745.000.000	2170.29948
	2020	3.549.925.412.734	1.745.000.000	2034.34121
PLIN	2016	2.285.244.690.000	3.550.000.000	643.730899
	2017	986.912.868.000	3.550.000.000	278.003625
	2018	1.232.152.528.000	3.550.000.000	347.085219
	2019	11.575.574.237.000	3.550.000.000	3260.72514
	2020	10.653.586.794.000	3.550.000.000	3001.01036
PWON	2016	11.019.693.800.000	48.159.602.400	228.816129
	2017	12.791.490.025.000	48.159.602.400	265.606222
	2018	15.311.681.466.000	48.159.602.400	317.93621
	2019	18.095.643.057.000	48.159.602.400	375.743199
	2020	17.598.695.271.000	48.159.602.400	365.42443
RBMS	2016	215.894.364.777	326.722.500	660.788176
	2017	231.038.723.889	326.722.500	707.140536
	2018	629.209.176.674	2.656.212.826	236.882064
	2019	806.591.455.280	2.656.212.826	303.662209
	2020	760.445.865.842	2.656.212.826	286.289509
RDTX	2016	1.828.463.127.984	268.800.000	6802.31818

	2017	2.054.961.766.461	268.800.000	7644.94705
	2018	2.313.423.014.628	268.800.000	8606.48443
	2019	2.524.704.640.419	268.800.000	9392.50238
	2020	2.736.651.682.675	268.800.000	10180.9958
RODA	2016	2.764.692.918.293	13.592.128.209	203.403976
	2017	2.733.654.149.994	13.592.128.209	201.120392
	2018	2.725.969.594.506	13.592.128.209	200.555024
	2019	2.431.907.453.426	13.592.128.209	178.920285
	2020	2.201.679.698.409	13.592.128.209	161.98197
SMDM	2016	2.475.866.647.011	4.772.138.237	518.817043
	2017	2.497.872.652.546	4.772.138.237	523.428394
	2018	2.552.513.564.173	4.772.138.237	534.878379
	2019	2.648.005.601.975	4.772.138.237	554.888704
	2020	2.623.695.416.052	4.772.138.237	549.794513
SMRA	2016	8.165.555.485.000	14.426.781.680	565.999796
	2017	8.353.742.063.000	14.426.781.680	579.044048
	2018	9.060.704.565.000	14.426.781.680	628.047528
	2019	24.441.657.276.000	14.426.781.680	1694.1864
	2020	24.922.534.224.000	14.426.781.680	1727.51864
PUDP	2016	329.529.518.376	329.560.000	999.907508
	2017	334.628.973.747	329.560.000	1015.38103
	2018	338.175.836.344	329.560.000	1026.14345
	2019	341.089.560.078	329.560.000	1034.98471
	2020	317.352.279.296	329.560.000	962.957517



## Perhitungan Nilai Perusahaan (PBV)

Nomor	Perusaahaan	Tahun	Harga saham	Book Value	PBV
1	ASRI	2016	352	365.804591	0.962
2		2017	356	436.282349	0.816
3		2018	312	486.088701	0.642
4		2019	238	537.533626	0.443
5		2020	236	477.680857	0.494
6	BAPA	2016	50	162.016897	0.309
7		2017	88	181.555388	0.485
8		2018	109	193.250675	0.564
9		2019	71	204.916229	0.346
10		2020	72	202.796898	0.355
11	BCIP	2016	106	213.554266	0.496
12		2017	125	251.886186	0.496
13		2018	89	286.988577	0.310
14		2019	64	303.189193	0.211
15		2020	59	312.320554	0.189
16	BIPP	2016	90	257.796607	0.349
17		2017	73	241.386594	0.302
18		2018	88	224.955964	0.391
19		2019	50	222.064509	0.225
20		2020	50	240.012576	0.208
21	BKDP	2016	70	79.9216791	0.876
22		2017	75	73.1610655	1.025
23		2018	81	67.8361076	1.194
24		2019	61	68.0586454	0.896
25		2020	58	64.057946	0.905
26	BKSL	2016	92	207.32353	0.444
27		2017	130	179.927556	0.723
28		2018	109	192.207442	0.567
29		2019	85	193.579098	0.439
30		2020	85	134.721598	0.631
31	BSDE	2016	1755	1265.30324	1.387
32		2017	1770	1516.97989	1.167
33		2018	1255	1573.61542	0.798

34		2019	1255	1747.07461	0.718
35		2020	1290	1628.19455	0.792
36	CTRA	2016	1335	774.905328	1.723
37		2017	1185	837.840453	1.414
38		2018	1010	896.767453	1.126
39		2019	1040	956.965391	1.087
40		2020	1050	940.584193	1.116
41	DART	2016	360	1153.42171	0.312
42		2017	306	1133.08642	0.270
43		2018	242	1138.32218	0.213
44		2019	312	1055.30587	0.296
45		2020	306	927.64919	0.330
46	DILD	2016	500	487.897855	1.025
47		2017	350	608.782471	0.575
48		2018	308	628.568804	0.490
49		2019	250	697.952217	0.358
50		2020	310	583.574621	0.531
51	DUTI	2016	400	795.048596	0.503
52		2017	350	808.852796	0.433
53		2018	316	838.669523	0.377
54		2019	254	851.936329	0.298
55		2020	274	860.156751	0.319
56	EMDE	2016	140	205.370747	0.682
57		2017	260	234.904647	1.107
58		2018	254	240.176583	1.058
59		2019	224	230.516749	0.972
60		2020	220	163.690006	1.344
61	FMII	2016	500	247.228759	2.022
62		2017	515	250.603362	2.055
63		2018	700	248.251664	2.820
64		2019	470	230.601719	2.038
65		2020	470	229.762147	2.046
66	GMTD	2016	6950	6290.83516	1.105
67		2017	10175	6931.76014	1.468
68		2018	15000	7524.97911	1.993
69		2019	16000	6797.15318	2.354

70		2020	16725	5760.78716	2.903
71	GPRA	2016	183	228.575406	0.801
72		2017	103	241.616775	0.426
73		2018	110	253.004621	0.435
74		2019	76	264.868542	0.287
75		2020	76	246.278397	0.309
76	GWSA	2016	129	803.632695	0.161
77		2017	150	855.878196	0.175
78		2018	142	883.701557	0.161
79		2019	154	900.095093	0.171
80		2020	154	893.300442	0.172
81	KIJA	2016	290	272.88945	1.063
82		2017	286	283.32638	1.009
83		2018	276	290.638239	0.950
84		2019	292	302.859498	0.964
85		2020	292	300.614073	0.971
86	LPCK	2016	5050	6096.81753	0.828
87		2017	3140	9385.99138	0.335
88		2018	1475	10819.0057	0.136
89		2019	1015	4061.24869	0.250
90		2020	1015	2455.27765	0.413
91	LPKR	2016	780	956.557583	0.815
92		2017	488	1293.90309	0.377
93		2018	254	1103.66412	0.230
94		2019	242	484.870237	0.499
95		2020	242	332.500901	0.728
96	MDLN	2016	342	526.234626	0.650
97		2017	294	564.702762	0.521
98		2018	226	544.942371	0.415
99		2019	214	477.293297	0.448
100		2020	214	336.72589	0.636
101	MKPI	2016	25750	3917.87335	6.572
102		2017	26500	4800.29158	5.520
103		2018	22500	5517.50497	4.078
104		2019	16200	5804.30053	2.791
105		2020	16200	5913.66187	2.739

106	MTLA	2016	354	326.89245	1.083
107		2017	398	237.722211	1.674
108		2018	448	229.284307	1.954
109		2019	580	502.911491	1.153
110		2020	530	532.576057	0.995
111	MTSM	2016	169	321.04874	0.526
112		2017	110	298.439175	0.369
113		2018	119	269.350398	0.442
114		2019	50	229.617627	0.218
115		2020	210	193.706396	1.084
116	NIRO	2016	94	133.95645	0.702
117		2017	80	164.681068	0.486
118		2018	89	275.465191	0.323
119		2019	140	290.029165	0.483
120		2020	140	296.83158	0.472
121	OMRE	2016	216	2359.89795	0.092
122		2017	880	2300.30746	0.383
123		2018	1790	2204.96485	0.812
124		2019	980	2170.29948	0.452
125		2020	980	2034.34121	0.482
126	PLIN	2016	4850	643.730899	7.534
127		2017	3550	278.003625	12.770
128		2018	2880	347.085219	8.298
129		2019	3300	3260.72514	1.012
130		2020	3300	3001.01036	1.100
131	PWON	2016	565	228.816129	2.469
132		2017	685	265.606222	2.579
133		2018	620	317.93621	1.950
134		2019	570	375.743199	1.517
135		2020	565	365.42443	1.546
136	RBMS	2016	55	660.788176	0.083
137		2017	153	707.140536	0.216
138		2018	94	236.882064	0.397
139		2019	68	303.662209	0.224
140		2020	65	286.289509	0.227
141	RDTX	2016	10000	6802.31818	1.470

142		2017	6000	7644.94705	0.785
143		2018	5500	8606.48443	0.639
144		2019	5550	9392.50238	0.591
145		2020	5200	10180.9958	0.511
146	RODA	2016	390	203.403976	1.917
147		2017	170	201.120392	0.845
148		2018	398	200.555024	1.984
149		2019	50	178.920285	0.279
150		2020	65	161.98197	0.401
151	SMDM	2016	76	518.817043	0.146
152		2017	106	523.428394	0.203
153		2018	138	534.878379	0.258
154		2019	119	554.888704	0.214
155		2020	117	549.794513	0.213
156	SMRA	2016	135	565.999796	0.239
157		2017	945	579.044048	1.632
158		2018	805	628.047528	1.282
159		2019	1005	1694.1864	0.593
160		2020	987	1727.51864	0.571
161	PUDP	2016	380	999.907508	0.380
162		2017	450	1015.38103	0.443
163		2018	480	1026.14345	0.468
164		2019	300	1034.98471	0.290
165		2020	300	962.957517	0.312

Hasil Uji Asumsi Klasik

Hasil Uji Normalitas

**One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test**

		sqrt_X
N		165
Normal Parameters <sup>a</sup>	Mean	.7790
	Std. Deviation	.32139
Most Extreme Differences	Absolute	.059
	Positive	.059
	Negative	-.039
Kolmogorov-Smirnov Z		.762
Asymp. Sig. (2-tailed)		.608
a. Test distribution is Normal.		

Hasil Uji Autokorelasi

**Runs Test**

	abs_res
Test Value <sup>a</sup>	.24
Cases < Test Value	82
Cases >= Test Value	83
Total Cases	165
Number of Runs	48
Z	-5.544
Asymp. Sig. (2-tailed)	.065

a. Median

Hasil Uji Heteroskedastistas

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-2.246E-16	.094		.000	1.000
sqrt_X	.000	.111	.000	.000	1.000

a. Dependent Variable: Unstandardized Residual

## Out Put SPSS

[DataSet1]

**Variables Entered/Removed<sup>a</sup>**

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	sqrt_X <sup>a</sup>	.	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: sqrt\_Y

**Model Summary<sup>a</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.325 <sup>a</sup>	.106	.100	.45771

a. Predictors: (Constant), sqrt\_X

b. Dependent Variable: sqrt\_Y

**ANOVA<sup>a</sup>**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.039	1	4.039	19.280	.000 <sup>a</sup>
	Residual	34.148	163	.209		
	Total	38.187	164			

a. Predictors: (Constant), sqrt\_X

b. Dependent Variable: sqrt\_Y

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.512	.094		5.471	.000
	sqrt_X	.488	.111	.325	4.391	.000

a. Dependent Variable: sqrt\_Y



**GALERI INVESTASI BURSA EFEK INDONESIA  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**

Jln Achmad Nadjamuddin No. 17 kota Gorontalo telepon (0435)829975 Indonesia Stock Exchange  
Bursa Efek Indonesia



**SURAT KETERANGAN**

No. 006/SKD/GI-BEI/Unisan/III/2022

***Assalamu Alaikum, Wr, Wb***

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

**Nama** : Muh. Fuad Alamsyah, SE.,M.Sc  
**NIDN** : 0921048801  
**Jabatan** : Kepala Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GI-BEI)  
Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini menyatakan bahwa yang bersangkutan dibawah ini

**Nama** : Sriwahyuni Ahmadi  
**NIM** : E21.16.091  
**Jurusan / Prodi** : Manajemen  
**Judul Penelitian** : Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada  
Sub Sektor Property dan Real Estate Yang *Go Public* Di BEI

Benar telah melakukan penelitian dan pengambilan data di Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GI-BEI) Unisan, Pada Tanggal 18 Februari 2022 terkait dengan kepentingan penelitian yang dilakukan.

Demikian surat ini dibuat dengan sebenarnya dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 28 Maret 2022



Mengetahui,

**Muh. Fuad Alamsyah, SE.,M.Sc**  
**NIDN. 0921048801**





**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI**  
**UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**  
**LEMBAGA PENELITIAN**

Kampus Unisan Gorontalo Lt.3 - Jln. Achmad Nadjamuddin No. 17 Kota Gorontalo  
Telp: (0435) 8724466, 829975 E-Mail: [lembagapenelitian@unisan.ac.id](mailto:lembagapenelitian@unisan.ac.id)

Nomor : 3590/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/IX/2021

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Galeri Investasi bursa Efek Indoensia Universitas Ichsan Gorontalo

di,-

Tempat

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zulham, Ph.D  
NIDN : 0911108104  
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Sriwahyuni Ahmadi  
NIM : E2116091  
Fakultas : Fakultas Ekonomi  
Program Studi : Manajemen  
Lokasi Penelitian : UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
Judul Penelitian : PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIK DI BURSA EFEK INDONESIA

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 23 September 2021

Ketua,

  
Zulham, Ph.D  
NIDN 0911108104



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI

**UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**

**FAKULTAS EKONOMI**

SK. MENDIKNAS NOMOR 84/D/O/2001 STATUS TERAKREDITASI BAN-PT.DIKTI

Jalan : Achmad Nadjamuddin No.17 Telp/Fax.(0435) 829975 Kota Gorontalo. [www.fe.unisan.ac.id](http://www.fe.unisan.ac.id)

**SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI**

**No. 077/SRP/FE-UNISAN/VI/2022**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Musafir, SE., M.Si  
NIDN : 0928116901  
Jabatan : Dekan

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Sriwahyuni Ahmadi  
NIM : E2116091  
Program Studi : Manajemen  
Fakultas : Ekonomi  
Judul Skripsi : Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Property Nilai Perusahaan Pada Sub Sektor Property Dan Real Estate Yang Go Public Di Bursa Efek Indonesia

Sesuai hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi **Turnitin** untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil *Similarity* sebesar 25%, berdasarkan Peraturan Rektor No. 32 Tahun 2019 tentang Pendeteksian Plagiat pada Setiap Karya Ilmiah di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 30%, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan **BEBAS PLAGIASI** dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 02 Juni 2022  
Tim Verifikasi,

Mengetahui  
Dekan  
  
**DR. Musafir, SE., M.Si**  
NIDN. 0928116901



**Muh. Sabir M, SE., M.Si**  
NIDN. 0913088503

Terlampir :  
Hasil Pengecekan Turnitin

PAPER NAME

skripsi sri wahyuni revisi turnitin1.docx

AUTHOR

sri wahyuni ahmadi

WORD COUNT

13301 Words

CHARACTER COUNT

83240 Characters

PAGE COUNT

70 Pages

FILE SIZE

175.6KB

SUBMISSION DATE

Mar 17, 2022 1:23 PM GMT+8

REPORT DATE

Mar 17, 2022 1:29 PM GMT+8

### ● 25% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 25% Internet database
- 1% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 0% Submitted Works database

### ● Excluded from Similarity Report

- Bibliographic material
- Small Matches (Less than 25 words)

## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

### **Sriwahyuni Ahamadi**



Lahir pada tanggal 24 Juni 1998 , Desa Batubantayo, Kecamatan pinogaluman, Kabupaten bolmong utara, Provinsi Sulawesi Utara. Penulis merupakan anak ke-4 dari 4 bersaudara yang terlahir dari pasangan Bapak *Alimin Ahmadi* dan *Ramla Humagi (Almarhumah)*.

### Riwayat Pendidikan :

1. SDN 1 Batubantayo, Kab. Bolmong Utara (2005-2010)
2. SMP N Satap Tontulow, Kab. Bolmong Utara (2011-2013)
3. SMA NEGERI 3 Gorontalo, (2014-2016)
4. Program Studi S1 Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Ichsan Gorontalo (2016-2022)