

**PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA  
PERUSAHAAN JASA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

**SKRIPSI**

*(Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada  
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang)*



**Oleh :**

**SINDI OKTAVIA**

**2019 / 19059203**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI**

**UNIVERSITAS NEGERI PADANG**

**2023**



HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

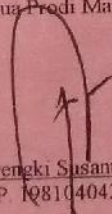
PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA  
PERUSAHAAN JASA SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Nama : Sindi Oktavia  
BP/NIM : 2019/19059203  
Jurusan : Manajemen  
Keahlian : Keuangan  
Fakultas : Ekonomi

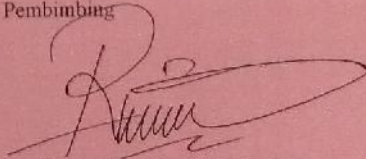
Padang, 31 Januari 2023

Disetujui oleh :

Mengetahui,  
Ketua Prodi Manajemen S1

  
Perengki Susanto, SE, M.Sc, Ph.D  
NIP. 198104042005011002

Pembimbing

  
Dr. Rosyeni Rasyid, SE, MF, CFP  
NIP. 19610214198912200

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

PENGARUH SKRIPSI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA  
PERUSAHAAN JASA SUB SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Nama : Sindi Oktavia  
BP/NIM : 19059203  
Jurusan : Manajemen  
Keahlian : Keuangan  
Fakultas : Ekonomi


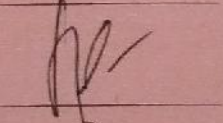
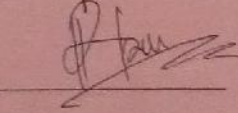
Dinyatakan lulus setelah diuji di depan Tim Penguji Skripsi

Jurusan Manajemen S1

Fakultas Ekonomi

Universitas Negeri Padang

Padang, 8 Februari 2023

Nama	Tim Penguji	Tanda Tangan
Dr. Rosyeni Rasyid, SE, ME, CFP	Ketua	
Erni Masdupi, SE, M.Si, P.hD, CFP	Anggota	
Rizki Sri Lasmini, SE, MM	Anggota	



## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sindi Oktavia  
BP/NIM : 2019/19059203  
Tempat/Tanggal lahir : Bukittinggi/ 27 Juni 2000  
Jurusan : Manajemen  
Keahlian : Keuangan  
Fakultas : Ekonomi  
Alamat : Kenagarian Koto Gadang, Baso  
No.Hp/Telepon : 081271791072

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk kepentingan akademik baik di Universitas Negeri Padang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni dengan gagasan, rumusan, dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dosen pembimbing.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali tertulis dengan jelas di cantumkan pada daftar pustaka.
4. Skripsi ini sah apabila telah ditandatangani oleh dosen pembimbing, tim penguji dan ketua jurusan

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran di dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan aturan yang berlaku.

Padang, Februari 2023

Yang menyatakan,



## ABSTRAK

**Sindi Oktavia  
(2019/19059203)** : **Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

**Dosen Pembimbing** : **Dr. Rosyeni Rasyid,SE,ME, CFP.**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur modal yang diproksikan oleh *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap nilai perusahaan yang diproksikan oleh *Cumulative Abnormal Return* (CAR) pada perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini menggunakan dua variabel kontrol yaitu *size firm* dan *market risk*. Populasi dalam penelitian ini adalah 81 perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021. Sedangkan sampel dalam penelitian ini ditentukan dengan metode *purposive sampling*, sehingga diperoleh 187 sampel perusahaan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh *IDX Fact Book* dan laporan tahunan perusahaan sampel. Metode analisis yang digunakan adalah analisis regresi linear berganda.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa struktur modal dengan proksi *debt to asset ratio* dan *debt to equity ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate.

**Kata kunci: struktur modal, nilai perusahaan.**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal Nilai Perusahaan pada Perusahaan Jasa Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”**. Skripsi ini merupakan salah satu syarat menyelesaikan studi SI pada jurusan manajemen dan untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi di Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bantuan dan dorongan. Sehingga pada kesempatan ini, penulis dengan segala kerendahan hati menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Ganefri, Ph.D selaku Rektor Universitas Negeri Padang yang telah menjadi pemimpin di institusi ini.
2. Bapak Dr. Idris, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang yang telah menyediakan fasilitas kuliah dan izin dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Bapak Perengki Susanto, S.E, M.Si selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
4. Ibu Dr. Rosyeni Rasyid, SE, ME, CFP selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu dan memberikan perhatian serta kesabaran membimbing penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.



5. Ibu Erni Masdupi, SE,M.Si, Ph.D, CFP dan Ibu Rizki Sri Lasmini, SE,MM yang telah memberikan kritik dan saran masukan yang membangun demi kesempurnaan skripsi.
6. Ibu Yunita Engriani, SE, MM selaku pembimbing akademik yang telah membimbing penulis dalam menjalani perkuliahan.
7. Kedua orang tua penulis yaitu Bapak Suherman dan Ibu Enil Yati serta adik Ikhwanul Ikhlas yang selalu menjadi tempat berkeluh kesah dan selalu memberikan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Orang terkasih dan teman-teman penulis yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Rekan-rekan seperjuangan mahasiswa Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang 2019 khususnya konsentrasi keuangan yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, namun telah memberikan dukungan dalam penyelesaian skripsi ini. Semoga bantuan, bimbingan, petunjuk, arahan dan kerja sama yang diberikan tidak sia-sia di kemudian hari dan semoga Allah SWT memberikan imbalan yang berlipat ganda.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sebuah kesempurnaan baik segi materi maupun teknik penulisan. Masih banyak hal-hal yang harus dibenahi dan

untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini di masa yang akan datang, semoga karya ini dapat bermanfaat bagi kita semua, atas perhatian dari semua pihak, penulis sampaikan ucapan terima kasih.

Padang, 8 Februari 2023

Penulis

## **DAFTAR ISI**

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	10
C. Batasan Masalah.....	11
D. Rumusan Masalah .....	11
E. Tujuan Penelitian .....	11
F. Manfaat Penelitian .....	12
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS, KERANGKA KONSEPTUAL, DAN HIPOTESIS</b> <b>.....</b>	<b>13</b>
A. Kajian Teoritis.....	13
1. Teori Pendukung .....	13
2. Nilai Perusahaan.....	16
3. Cumulative Abnormal Return .....	19
4. Struktur Modal .....	21
B. Penelitian yang Relevan.....	26
C. Kerangka Konseptual .....	32
D. Hipotesis Penelitian.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
A. Jenis Penelitian.....	35
B. Objek Penelitian .....	36
C. Populasi dan sampel.....	36
D. Jenis dan Sumber Data.....	38
E. Metode Pengumpulan Data .....	38

F. Defenisi Operasional Variabel .....	39
G. Teknik Analisis Data.....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>43</b>
<b>A. Gambaran Umum Objek Penelitian.....</b>	<b>50</b>
1. Pasar Modal Indonesia .....	50
2. Gambaran umum perusahaan jasa sub sektor property dan real estate .....	52
<b>B. Deskripsi Variabel Penelitian .....</b>	<b>53</b>
1. Nilai Perusahaan.....	55
2. Struktur Modal .....	55
<b>C. Analisis Data .....</b>	<b>57</b>
1. Uji Asumsi Klasik .....	57
2. Model Regresi Linier Berganda .....	64
3. Pengujian Hipotesis.....	66
<b>D. Pembahasan .....</b>	<b>70</b>
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>75</b>
<b>A. Simpulan .....</b>	<b>75</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>76</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>82</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Analisis <i>abnormal return</i> beberapa perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2017 sampai tahun 2021. ....	5
Tabel 2. Penelitian terdahulu terkait dengan Nilai Perusahaan.....	29
Tabel 3. Proses Penarikan Jumlah Sampel.....	37
Tabel 4. Defenisi Operasional Variabel .....	42
Tabel 5. Statistik Deskriptif Variabel Penelitian (N=187).....	54
Tabel 6. Hasil Uji Normalitas sebelum transformasi data .....	58
Tabel 7. Uji Normalitas setelah transformasi data .....	60
Tabel 8. Uji Multikoloniertas.....	61
Tabel 9. Uji Heterokedastisitas .....	62
Tabel 10. Uji <i>Durbin Watson</i> .....	63
Tabel 11. Uji Regresi Linier Berganda .....	64
Tabel 12. Uji koefisien determinasi ( $R^2$ ).....	67
Tabel 13. Hasil Uji Simultan (Uji F).....	68

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Analisis harga saham beberapa perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 sampai tahun 2021.....	4
Gambar 2. Kerangka Konseptual .....	34
Gambar 3. Grafik data DAR (Model 1) .....	59
Gambar 4. Grafik data DER (Model 2).....	60

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Nama Perusahaan Sampel .....	82
Lampiran 2. Nilai Perusahaan Jasa Sub Sektor Property dan Real Estate.....	83
Lampiran 3. <i>Debt to Asset Ratio</i> Perusahaan Jasa Sub Sektor Property dan Real Estate .....	84
Lampiran 4. <i>Debt to Equity Ratio</i> Perusahaan Jasa Sub Sektor Property dan Real Estate .....	85
Lampiran 5. <i>Firm Size</i> Perusahaan Jasa Sub Sektor Property dan Real Estate.....	86
Lampiran 6. <i>Market Risk</i> Perusahaan Jasa Sub Sektor Property dan Real Estate.....	87
Lampiran 7. Data Statistik.....	88
Lampiran 8. Hasil olah data Statistik SPSS 24.0 .....	93

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Bursa efek adalah pasar yang memfasilitasi jual beli efek dari suatu perusahaan. Di Indonesia terdapat lembaga resmi yang memfasilitasi kegiatan jual beli saham perusahaan go public ini yang dikenal dengan nama Bursa Efek Indonesia (BEI) atau Indonesia Stock Exchange (IDX). Kegiatan jual beli saham yang terjadi di bursa efek Indonesia ini mengalami peningkatan pada tahun 2017 sampai tahun 2021. Pada akhir tahun 2021, jumlah emiten yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mencapai 769 perusahaan. ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)).

Perkembangan kondisi perekonomian saat ini serta terjadinya peningkatan jumlah perusahaan yang terdaftar di bursa efek Indonesia dari tahun 2017 sampai 2021 memicu terjadinya persaingan yang ketat antar perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan properti dan real estate merupakan salah satu sub sektor perusahaan jasa yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Terdapat berbagai jenis investasi di bidang properti dan real estate yang secara umum dapat dibagi menjadi tiga, yaitu *residential property*, yang meliputi apartemen, perumahan, dan bangunan multi unit; *commercial property*, yaitu properti yang dirancang untuk keperluan bisnis misalnya gedung penyimpanan barang dan area parkir,



tanah dan *industrial properti*, yaitu investasi di bidang properti yang dirancang untuk keperluan industri, misalnya bangunan-bangunan pabrik.

Menurut Permendagri No. 3 Tahun 1987 menyebutkan bahwa real estate yang selanjutnya disebut perusahaan pembangunan perumahan adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum, dan prasarana lingkungan yang dibutuhkan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman sekitarnya.

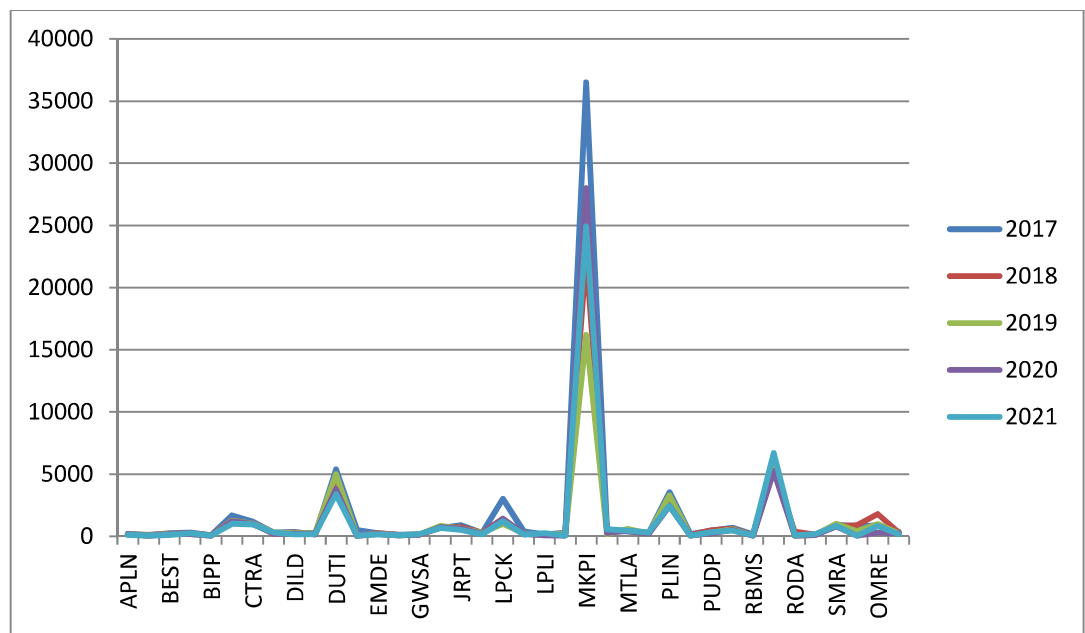
Minat properti dan real estate diterima sebagai salah satu usaha yang menjanjikan, mengingat minat properti dan real estate secara keseluruhan bersifat jangka panjang dan akan berkembang sesuai dengan perkembangan zaman. Investasi di bidang properti dan real estate berpotensi menarik investor karena permintaan akan perumahan, pusat perbelanjaan, perkantoran, rumah sakit, dan jenis bangunan lainnya akan meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah dan bangunan. Kenaikan harga sektor properti dan real estate disebabkan karena harga tanah dan bangunan cenderung naik dan persediaan tanah bersifat tetap, sedangkan permintaan akan tanah dan bangunan meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk (Amro dan Asyik, 2021).

Sektor properti mengalami fase yang cukup sulit pada tahun 2020 selain masih terus berusaha untuk bangkit dari penurunan sejak 2018, sektor property juga tidak luput dari serangan wabah penyakit dunia covid-19 seluruh aktivitas

bisnis property ikut merasakan dampak terlebih saat diterapkannya kebijakan pembatasan ruang gerak secara besar untuk masyarakat pada umumnya hal ini memicu penurunan kemampuan keuangan di awal 2020. Paulus Totok Lusida selaku Ketua Umum dari REI (Real Estate Indonesia) mengatakan akibat wabah penyakit covid-19 memberikan pengaruh tinggi pada sektor property, pembatasan aktivitas bagi masyarakat menjadi penyumbang terbesar bagi aktivitas keuangan menurunkan penghasilan 85% pada mal, 90% pada hotel, 74% bagian perkantoran serta 50%-80% dialami perumahan komersial (beritasatu.com, 2020).

Tujuan jangka panjang perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaannya, karena nilai perusahaan mewakili kemakmuran jangka panjang para pemegang sahamnya. Kemakmuran pemegang saham sering diterjemahkan ke dalam kenaikan harga pasar saham (Kadek et al., 2017). Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi kekayaan pemegang saham. Sebuah perusahaan memiliki nilai yang baik ketika kinerjanya baik. Gambar 1 menggambarkan harga saham beberapa perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di *Bursa Efek Indonesia* (BEI) periode 2020 sampai 2022.

**Gambar 1. Analisis harga saham beberapa perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2017 sampai tahun 2021.**



Sumber : *IDX.co.id (Data diolah menggunakan Microsoft Excel 2010)*

Gambar 1 menunjukkan grafik hasil analisis harga saham perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate terpilih yang terdaftar di *Bursa Efek Indonesia* (BEI) dari tahun 2017 sampai 2021. Pada grafik diatas dapat kita lihat bahwa terjadi fluktuasi rata-rata harga saham setiap tahunnya ada setiap perusahaan di tahun 2017 sampai tahun 2021 bahkan ada yang cenderung menurun.

Investor lebih cenderung berinvestasi pada perusahaan dengan nilai tinggi. Ketika manajemen mampu membentuk kemitraan yang kuat dengan pemangku kepentingan dan pemangku kepentingan lainnya ketika membuat keputusan keuangan, nilai perusahaan dapat meningkat. Tidak akan ada konflik

antara manajemen dan pihak lain jika tindakan mereka dilakukan dengan benar. Harga saham naik karena pemegang saham dan manajemen mengantisipasi nilai perusahaan akan naik.

Semakin tinggi nilai pasar saham daripada nilai buku saham maka menunjukkan bahwa perusahaan memiliki nilai perusahaan yang tinggi sehingga dapat meningkatkan *return* saham perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi dapat meningkatkan kepercayaan pasar terhadap prospek perusahaan yang dapat menjadi daya tarik investor untuk membeli saham sehingga permintaan akan saham naik kemudian mendorong harga saham juga naik (Oktyawati dan Agustina, 2014).

Pada penelitian ini, nilai perusahaan diukur dengan *Abnormal Return* yang diciptakan untuk pemegang saham. *Abnormal Return* adalah selisih antara return sesungguhnya yang terjadi dengan return ekspektasian. Return realisasian atau return sesungguhnya merupakan return yang terjadi pada waktu tertentu (Jogiyanto, 2013). Selanjutnya nilai perusahaan tahunan bagi pemegang saham diukur dengan menggunakan *Cumulative Abnormal Return* (CAR). *Cumulative Abnormal Return* (CAR) adalah proksi saham yang dapat menunjukkan reaksi pasar terhadap data akuntansi yang dipublikasikan. Tabel 1 menunjukkan analisis *abnormal return* beberapa perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2017 sampai tahun 2021.

**Tabel 1. Analisis *abnormal return* beberapa perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 2017 sampai tahun 2021.**

Nama Perusahaan	Tahun				
	2017	2018	2019	2020	2021
Agung Podomoro Land Tbk	0,18	-0,08	-0,13	0,19	-0,16
Alam Sutera Realty Tbk	0,19	0,06	-0,29	0,12	-0,08
Summarecon Agung Tbk	-0,03	0,04	-0,07	-0,06	0,12
Bumi Serpong Damai Tbk	0,12	-0,14	-0,04	0,13	-0,07
Lippo Karawaci Tbk	-0,01	-0,25	0,27	0,00	-0,01

Sumber : *IDX.co.id (Data diolah menggunakan Microsoft Excel 2010)*

Pada tabel diatas menunjukkan analisis *abnormal return* pada beberapa perusahaan properti dan real estate terpilih periode tahun 2017 sampai tahun 2021. Dapat kita lihat bahwa pada tahun 2017, terdapat dua perusahaan yang memiliki abnormal return negatif yaitu PT Summarecon Agung Tbk sebesar -0,03 dan PT Lippo Karawaci Tbk sebesar -0,01. Pada tahun 2018 terdapat tiga perusahaan yang memiliki abnormal negatif yaitu PT Agung Podomoro Land Tbk sebesar -0,08, PT Bumi Serpong Damai Tbk sebesar -0,14 dan PT Lippo Karawaci Tbk sebesar -0,25. Pada tahun 2019, hanya terdapat satu perusahaan yang mengalami abnormal return positif yaitu PT Lippo Karawaci Tbk sebesar 0,27. Pada tahun 2020 terdapat satu perusahaan yang mengalami abnormal return negatif yaitu PT Summarecon Agung Tbk sebesar -0,03. Dan pada tahun 2021 hanya terdapat satu perusahaan yang mengalami abnormal return positif yaitu PT Summarecon Agung Tbk sebesar 0,12. Abnormal return positif

menunjukkan bahwa investor membeli sekuritas tersebut agar mendapatkan keuntungan di kemudian hari. Sedangkan jika abnormal return negatif, maka investor lebih cenderung menjual kepemilikan sekuritasnya.

Nilai Perusahaan bukanlah sesuatu yang dapat dihasilkan dengan sendirinya, terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan, berdasarkan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh salah satunya yaitu struktur modal (Cheng dan Tzeng, 2011 Mardiyati, dkk 2012 Hermuningsih, 2013)

Struktur modal merupakan perbandingan antara hutang jangka panjang dengan modalnya sendiri. *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio untuk mengukur nilai perusahaan. *Debt to Asset Ratio* (DAR) merupakan rasio hutang terhadap aset yang digunakan untuk mengukur rasio utang terhadap total aset. Artinya, seberapa besar aset perusahaan yang dibiayai oleh hutang, atau seberapa besar pengaruh hutang perusahaan terhadap manajemen aset. *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan ukuran struktur modal yang menunjukkan rasio total hutang dengan ekuitas perusahaan. Semakin tinggi DER maka semakin tinggi tingkat risiko yang mungkin terjadi dalam perusahaan. Bagi perusahaan struktur modal sangatlah penting karena berhubungan langsung dan berpengaruh terhadap besarnya risiko yang ditanggung oleh pemegang saham dan besarnya tingkat pengembalian atau tingkat keuntungan yang diinginkan (Brigham dan Houston, 2011).

Peningkatan nilai perusahaan dapat dicapai jika tujuan utama perusahaan adalah memiliki struktur modal yang tepat.

Menurut *Pecking Order Theory* yang dikemukakan oleh Myers dan Majluf (1984), suatu pendanaan perusahaan dilakukan secara bertahap mulai dari modal internal perusahaan, selanjutnya apabila kebutuhan investasi dan perasionalnya belum tertutupi maka perusahaan akan menggunakan pinjaman (*debt*) dan pendanaan berupa saham sebagai alternatif terakhir. Perusahaan lebih suka mendanai kegiatan operasionalnya dengan modal internal. *Pecking order theory* menjelaskan bahwa jika laba suatu perusahaan meningkat maka proporsi laba ditahan pada perusahaan tersebut juga akan mengalami peningkatan.

Teori trade-off menjelaskan ide bahwa berapa banyak utang perusahaan dan berapa banyak ekuitas perusahaan sehingga terjadinya keseimbangan antara biaya dan keuntungan. Perusahaan-perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi tentu akan berusaha mengurangi pajaknya dengan cara meningkatkan rasio hutangnya, sehingga tambahan utang tersebut akan mengurangi pajak. Menurut Brigham dan Houston (2011), menyatakan bahwa terdapat pengaruh positif struktur modal terhadap nilai perusahaan, disebabkan oleh keuntungan pajak yang dihasilkan lebih besar daripada biaya keagenan dan biaya tekanan financial.

Berdasarkan penelitian terdahulu mengenai pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan menunjukkan hasil yang berbeda-beda sehingga dapat

dikatakan belum konsisten. Hasil penelitian yang tidak konsisten pada variabel struktur modal seperti pada penelitian yang dilakukan oleh (Naceur dan Goaid, 2002) menemukan bahwa struktur modal berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Pernyataan tersebut juga didukung oleh (Odongo, Leonard, dan Mokoteli, 2014) yang menemukan bahwa struktur modal berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh (Cheng dan Tzeng, 2011) menemukan hasil yang berbeda dimana struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dan didukung oleh (Amro dan Asyik, 2021). Begitu pula dengan penelitian yang dilakukan oleh (Hermuningsih, 2013) yang menemukan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian (Gill dan Obradovich, 2012) yang juga menemukan bahwa struktur modal berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini menggunakan nilai perusahaan sebagai variabel dependen sedangkan struktur modal sebagai variabel independen. Nilai perusahaan ini diukur dengan *Cummulative Abnormal Return* (CAR) yang mana nantinya jika harga saham meningkat maka return saham juga akan meningkat dan peningkatan tersebut akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Struktur modal sebagai variabel independen diukur dengan *Debt to Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER). Perusahaan yang menggunakan hutang yang tinggi akan menyebabkan nilai perusahaan yang rendah. Penelitian ini menggunakan ukuran perusahaan dan risiko pasar yang diukur dengan beta



sebagai variabel kontrol. Penggunaan variabel tersebut sebagai variabel kontrol yaitu agar penelitian ini tidak mengalami bias atau tidak dipengaruhi faktor luar. Penggunaan variabel kontrol ini juga memperkuat penelitian sebelumnya. Selain itu, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang menunjukkan hasil yang belum konsisten mengenai pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini menggunakan perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate sebagai objek penelitian dan perusahaan yang dipilih adalah perusahaan yang terdaftar selama 5 tahun di *Bursa Efek Indonesia* (BEI), dimana nantinya penelitian ini akan membandingkan bagaimana pengaruh nilai perusahaan terhadap struktur modal pada tahun 2017 sampai 2021.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas dan juga mengingat nilai perusahaan merupakan hal yang sangat penting bagi keberlangsungan perusahaan ke depannya serta untuk meningkatkan kemakmuran para pemegang saham, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ **PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN JASA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**”

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka permasalahan yang muncul dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Berfluktuasinya harga saham yang menyebabkan masih terjadinya *abnormal return* saham negatif pada perusahaan yang akan berpengaruh pada nilai perusahaan.
2. Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh banyak faktor diantaranya yaitu, Likuiditas, Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Deviden, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Perusahaan dan Pertumbuhan Penjualan.
3. Belum konsistennya hasil penelitian terdahulu antara hasil penelitian yang satu dengan lainnya, sehingga layak untuk dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan

#### **C. Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah dijelaskan sebelumnya, peneliti membatasi permasalahan pada pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017 sampai 2021.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan diatas, maka rumusan masalah yang dapat diajukan yaitu :

1. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.

#### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian yang dapat diambil yaitu :

1. Untuk menganalisis pengaruh variabel struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI.

#### **F. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat berikut :

1. Bagi penulis

Penelitian ini memberikan pengetahuan dan pemahaman bagi penulis tentang bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan khususnya pada perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di *Bursa Efek Indonesia*

2. Bagi Akademisi

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi peneliti sendiri maupun bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk meneliti tentang bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan khususnya pada perusahaan jasa sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di *Bursa Efek Indonesia*

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber informasi untuk meninjau kembali terhadap masalah pendanaan perusahaan yang

berhubungan dengan struktur modal terhadap nilai perusahaan. Dan penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber masukan kepada perusahaan tentang hasil dari penelitian yang akan diteliti sebagai acuan dalam pengambilan sebuah keputusan.

#### 4. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat membantu investor dalam melakukan keputusan investasi.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORITIS, KERANGKA KONSEPTUAL, DAN HIPOTESIS**

#### **A. Kajian Teoritis**

##### **1. Teori Pendukung**