

**PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI
PERIODE 2021-2022**

PROPOSAL SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi

Oleh

Nurul khoiriyah

NPM. 21701082160



UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

TAHUN 2023

ABSTRACT

This study is to examine the effect of capital structure and company size on the value of real estate and property companies listed on the Indonesia stock exchange for the 2021-2022 period. This research was a quantitative research. This study uses the annual financials statements of property and real estate companies listed on the Indonesia stock exchange as a population. The method uses purpose sampling with a sample size 30 data units. The analysis technique uses multiple linier regression analysis. The result of this study indicated that capital structure has a positive effect on firm value, company size has a negative effect on firm value, and simultaneously all independent variable effect firm value.

Keywords : *capital structure, company size, firm value.*



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2022. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif. Penelitian ini menggunakan laporan keuangan tahunan perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai populasi. Metode yang digunakan adalah purposive sampling dengan jumlah sampel sebanyak 30 unit data. Teknik analisisnya menggunakan analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, dan secara simultan seluruh variabel independen berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci; Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Nilai perusahaan



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan bisnis properti dan *real estate* di Indonesia sekarang sudah meningkat secara positif. Persaingan semakin ketat dan berkembang pesat terutama mengenai nilai perusahaan yang dimana nilai perusahaan dapat menggambarkan keadaan perusahaan. Jika ingin dipandang baik oleh pihak eksternal maka nilai perusahaan juga harus baik dengan memperhatikan hubungan permodalan dan rancangan perusahaan untuk mendapatkan hasil yang maksimal.

Di samping keperluan primer seseorang, properti yaitu sebuah produk dalam berinvestasi yang menjanjikan, terutama dalam properti dan *real estate*. Nilai aset yang selalu bertambah fluktuasi harga yang minim timbul, serta risiko uang cenderung rendah membuat properti salah satu produk investasi yang diidam-idamkan masyarakat

Properti dan *real estate* merupakan salah satu subsektor di perusahaan jasa menjadi perusahaan publik misalnya *real estate*, serta konstruksi dalam BEI, properti dan *real estate* cenderung menjadi sebuah keputusan utama sejumlah permodalan untuk memberi investasi dananya. Hal tersebut karena saham di perusahaan pada bidang properti dan *real estate* cenderung memberi penawaran peluang kenaikan. Sehingga hal ini terlihat dalam sejumlah perusahaan disektor properti dan *real estate* yang telah menjelaskan kemajuan perusahaan dengan optimal. Keadaan ini menjadikan sejumlah pemodal berlomba dalam memberikan dana mereka di perusahaan properti maupun *real estate*. Sebab kedua sektor ini dapat menyerap pekerja dengan berjumlah besar dan berdampak penuh terhadap sektor perekonomian lain.

Masyarakat pada umumnya akan berpikir bahwa properti adalah sebuah bangunan atau rumah besar yang dimiliki secara individual dengan harga ratusan bahkan puluhan milyar rupiah. Selain itu, properti juga sering dianggap sebagai satu unit kos, kontrakan, ruko, gedung perkantoran dengan puluhan lantai, bahkan hingga apartemen dan sebagainya. Dengan kata lain, properti diartikan sebagai sebuah bangunan itu sendiri dibanding tanahnya.

Struktur permodalan dan standar organisasi akan menjadi hal yang berpengaruh terhadap nilai perusahaannya. Hal ini akan menjadi sebuah skala yang akan digolongkan berdasarkan besar kecil perusahaan itu dalam beragam langkah diantara jumlah aktiva, *logsize*, saham, dsb (Prasetyorini, 2013). Sebelum menjalankan kegiatan investasi, pemodal akan menilai pada standar di perusahaan. Kemapanan ini akan berpengaruh pada standar di perusahaan. Makin tinggi standar sebuah organisasi, menjelaskan kemapanan dan hasil kerja perusahaan itu kian membaik. Standar perusahaan yang besar menjelaskan perusahaan yang mendapati kemajuan sehingga pemodal dapat memberi respon baik terkait penilaian di perusahaan yang makin bertambah.

Perusahaan harus dapat memaksimalkan penilaian di perusahaan sebab makin besar penilaian di perusahaan dapat menjadikan pemikiran pemodal di perusahaan sehingga dapat menjadikan investor tertarik dan percaya dalam menjalankan investasi. Penilaian di perusahaan yang besar dapat tergambar berdasarkan nilai saham di perusahaan sebab nilai saham menjadi gambaran atas nilai aset dari perusahaan. Kesejahteraan pemilik saham dapat bertambah jika nilai sahamnya bertambah. Sebuah hal yang berpengaruh pada nilai saham yaitu potensi perusahaan dalam membayarkan dividen. Hal ini akan memiliki pengaruh dalam peningkatan harga sahamnya.

Dalam riset tersebut, rasio utang akan dilakukan pengukuran dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), menjelaskan sampai manakah metode perusahaan akan diberi pembiayaan dengan utang. Makin besar DER dalam perusahaan itu maka akan memperoleh dana dalam pemberian utang, sehingga tak bersumber atas penghasilan perusahaan itu. Makin besar rasio hutang pada modal, maka makin besar total utang dan kewajiban di perusahaan dalam melunaskan utang yang wajib dibayarkan. Sehingga apabila DER perusahaannya tinggi, terdapat kecenderungan nilai sahamnya kian rendah sebab apabila perusahaannya mendapat keuntungan, maka perusahaan itu akan memakai labanya dalam membayarkan hutangnya daripada membagikan dividennya (Manurung, 2014).

Struktur modal akan menjelaskan jika kedudukan struktur modalnya ada di atas sasaran modal maksimalnya, maka tiap pertumbuhan utang akan meminimalisir nilai perusahaannya. Sehingga utang yaitu bagian atas struktur permodalan di perusahaan. Pemakaian utang yang menjadi tambahan dana peminjaman dapat beresiko di perusahaan. Hal ini muncul dikarenakan pemakaian utang yaitu pembiayaan tetap, yakni utang, dan investor yang menanggung risiko finansial ini karena pemakaian *leverage* keuangannya. Kelebihan atas pemakaian utang menjadi sumber dana yaitu pengurangan perpajakan oleh bunga utang yang dapat meminimalisir perpajakan yang dibayarkan terhadap perusahaan. Kelebihan lainnya berdasarkan pemakaian utang yaitu kedisiplinan manajemen, manajer, bertanggungjawab dalam membayarkan utang. Pemakaian utang mempunyai kerugian yakni kemunculan pembiayaan agen dan kebangkrutan. Rancangan permodalan bisa dilakukan pengukuran dengan memakai rasio DER yakni perbandingan diantara total hutang dan modalnya. Makin tinggi DER akan memberi tanda struktur permodalan di perusahaan akan meningkat dalam

menggunakan utang dalam menggambarkan risiko di perusahaan yang meninggi, sehingga DER yang tinggi menjelaskan makin banyak total utang di perusahaan (Pasaribu dkk, 2016).

Ukuran perusahaan merupakan suatu gambaran besar kecilnya perusahaan (Jaya, 2020). Besarnya perusahaan bisa ditinjau berdasarkan skala di perusahaan, total aset di perusahaan, frekuensi penjualan, serta faktor lain, perusahaan besar dapat memunculkan kesan dan mempunyai kepastian yang besar daripada di perusahaan kecil, serta mudah dalam mendapatkan biaya eksternal (Dewi & Ekadjaja, 2020). Pada riset tersebut, standar perusahaan ditinjau melalui jumlah aset perusahaannya (Dahar et al., 2019). Semakin tinggi standar perusahaannya, maka terdapat kecenderungan pemodal yang perhatian kepada organisasi itu, sehingga dapat menambah penilaian organisasi dimata investornya (Lumoly et al., 2018).

Penelitian tersebut dilaksanakan di perusahaan properti dan *real estate* dalam BEI karena keadaan kemajuan ekonomi di Indonesia sekarang tengah meningkat. Hal ini terbukti dengan sebuah proyek pengembangan infrastruktur yang berguna dan akan menambah tumbuh kembang perekonomian di Indonesia menjadi sektor yang memperoleh kegunaan atas pengembangan infrastruktur itu yakni di perusahaan properti dan *real estate*.

Perusahaan properti dan *real estate* yaitu organisasi yang tidak hanya memiliki kepemilikan melainkan juga melakukan jual beli serta pemasaran atas kepemilikannya terhadap tanah dan bangunan. Istilah *real estate* menurut sejarahnya berasal dari bahasa Inggris yang berasal dari kata dalam bahasa Spanyol yaitu *real* atau *royal* yang berarti kerajaan. *Real estate* dapat diartikan sebagai suatu kawasan atau tanah yang dimiliki oleh para Raja, bangsawan atau tuan tanah pada abad pertengahan. Sedangkan properti berasal dari bahasa Inggris yang berarti hak dan kepemilikan atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan pemahaman di atas, judul penelitian tersebut yaitu **“Pengaruh Struktur Modal dan Ukuran Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan Properti dan *Real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2022”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2022?
2. Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2022?
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2022?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Dari perumusan masalah yang sudah diuraikan, tujuan yang akan diraih pada penelitian tersebut yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2022.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2022.

3. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2022.

1.3.2 Manfaat penelitian

1. Manfaat Teoritis

a. Bagi akademis

Diharapkan penelitian tersebut dapat dijadikan literatur untuk riset dan memaksimalkan ilmu pengetahuan.

b. Bagi peneliti

Hasil penelitian tersebut diharap bisa dipergunakan menjadi sumber riset berikutnya dan membandingkan penelitian yang terbaru.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Perusahaan

Kontribusi ilustrasi pada perusahaan tentang pentingnya struktur modal, perusahaan serta penilaian organisasi dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan kebijakan tata kelola perusahaan yang baik untuk kedepannya

b. Bagi Investor

Diharapkan mampu menjadi sumber pertimbangan untuk calon investor saat memutuskan untuk berinvestasi khususnya di perusahaan properti dan *real estate*.

c. Bagi masyarakat

Memberikan efek kontrol terhadap perilaku-perilaku perusahaan agar semakin meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai hak-hak yang didapatkan.



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan pada analisis uji normalitas, uji asumsi klasik, analisis regresi linier berganda, dan uji hipotesis maka diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Variabel bebas (*independent*) struktur modal dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap variabel terikat (*dependent*) nilai perusahaan.
2. Secara parsial, variabel struktur modal berpengaruh secara positif terhadap nilai perusahaan.
3. Secara parsial, variabel ukuran perusahaan berpengaruh secara negatif terhadap nilai perusahaan.

1.1 Keterbatasan

Beberapa keterbatasan peneliti dalam melakukan penelitian, maka Keterbatasan peneliti dalam penelitian ini adalah:

1. Tahun periode yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) 2021- 2022.
2. Perusahaan yang dijadikan sampel dalam peneltian ini adalah properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2021- 2022

3. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, struktur modal dan ukuran perusahaan.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian, maka saran-saran yang dapat peneliti sampaikan dalam penelitian ini adalah:

1. Sebaiknya peneliti selanjutnya mempertimbangkan tahun atau periode penelitiannya agar lebih luas untuk mendapatkan hasil yang lebih akurat.
2. Sebaiknya meneliti seluruh perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Ini bertujuan agar penelitian yang dilakukan memiliki sampel yang jauh lebih luas dan dapat melihat hasil perbandingannya dengan penelitian ini.
3. Sebaiknya untuk mendeteksi nilai perusahaan peneliti bisa menambahkan variabel independen lainya contoh misalnya, variabel profitabilitas, likuiditas, *leverage*, umur perusahaan dan lain sebagainya, agar memperoleh hasil yang maksimal sehingga lebih kompleks dan bervariasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, W., Hartono. (2015). Partial Least Square (PLS). Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Agus Sartono. 2010. Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi. Edisi 4. Yogyakarta: BPFE
- Arie Afzal. 2012. Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro*.
- Abdul Halim. 2015. Manajemen Keuangan Bisnis: Konsep dan Aplikasinya. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Aldi, M. F., dkk. (2020). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap NILAI Perusahaan Dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di BEI Periode 2007-2018. *Jurnal Sains Sosio Humaniora*, 4(1), 264–276.
- Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston. 2014. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Buku 1. Edisi 11. Jakarta : Salemba Empat.
- Brigham, Eugene F dan Joel F. Houston. 2016. Fundamentals of Financial Management Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Buku kedua. Edisi Kesepuluh. Jakarta: Salemba Empat.
- Dahar, R., Yanti, N. S. P., & Rahmi, F. (2019). Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Return on Equity Terhadap Nilai Perusahaan Property and Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Bisnis*, 21(1), 121–132.
- Dewi, V. S., & Ekadjaja, A. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur. *Jurnal Multiparadigma Akuntansi Tarumanagara*, 2(1), 118–126.
- Eduardus Tandelilin, (2017). Pasar Modal “Manajemen Portofolio dan Investasi” (G. Sudibyo (ed.)). Yogyakarta: PT. Kanisius.
- Fahmi, Irham. 2014:173. Analisis Struktur Modal. Manajemen Keuangan Perusahaan dan Pasar Modal. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Ghozali. (2016). Aplikasi Analisis Multivariete Dengan Program IBM SPSS. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hemastuti, C.P. (2014). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Kebijakan Hutang, Keputusan Investasi, dan Kepemilikan Insider Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi*. Vol.3. No.4.

- Hartono, Jogiyanto. 2015. Teori Portofolio dan Analisis Investasi Edisi Kesepuluh. Yogyakarta: BPFE.
- Hartono,Jogiyanto.2016. Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Edisi Kesepuluh.Yogyakarta
- Harmono. (2017). Manajemen Kaungan Berbasis Balanced Scorecard Pendekatan Teori, Kasus, dan Riset Bisnis. Jakarta: Bumi Aksara.
- Harmono. (2017). Manajemen Kaungan Berbasis Balanced Scorecard Pendekatan Teori, Kasus, dan Riset Bisnis. Jakarta: Bumi Aksara.
- Harmono. (2017). Manajemen Keuangan Berbasis Balanced. Jakarta: Pt Bumi Angkasa Raya.
- Hery. (2017). Analisis Laporan Keuangan Integrated and Comprehensive Edition. Grasindo.
- I Made Sudana (2015). Teori dan Praktik Manajemen Keuangan Perusahaan Edisi 2. Jakarta:Erlangga,
- I Made Sudana (2015). Teori dan Praktik Manajemen Keuangan Perusahaan Edisi 2. Jakarta:Erlangga.
- Kasmir. 2015. Analisis Laporan Keuangan. Edisi Satu. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Kusumawati, R., & Irham Rosady. (2018). Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan dengan Kepemilikan Manajerial sebagai Variabel Moderasi. *Jurnal Manajemen Bisnis*, 9(2), 147–160.
- Lumoly, et al. 2018. Pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Logam Dan Sejenisnya Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Emba*. ISSN: 2303-1174, 6 (3): 1108 - 1117.
- Manurung, Hedytha. 2014. Analisis Pengaruh Profitabilitas Dan Struktur Modal Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Property & Real Estate Yang Tergabung Dalam Indeks Kompas 100 BEI Periode 2009-2012. Skripsi. Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Lampung.
- Margaretha, F. 2014. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Jakarta: Dian Rakyat.
- Mulyawan, Setia. (2015) Manajemen Keuangan. Bandung: Pustaka Setia
- Muharramah, R., & Mohamad Zulman Hakim. (2021). Pengaruh ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *Prosiding Seminar Nasional Ekonomi Dan Bisnis*, 569–576.
- Oktaviani, M., dkk. (2019). Pengaruh ukuran perusahaan (size) dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. *Balance: Economic, Business, Management and Accounting Journal*, 16(1).

- Prasetyorini, Bhekti Fitri. (2013). "Pengaruh ukuran perusahaan, leverage, price earning ratio dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan". Jurnal Ilmu Manajemen. 1.1: 183-196.
- Prasetya, Ta'dir Eko, dkk. (2014). Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan Dan Risiko Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar Di BEI. Jurnal EMBA Vol. 2 No. 2 Juni 2014. Hlm 897-889.
- Smithers, A., & Wright, S. (2007). Valuing Wall Street: Protecting Wealth in Turbulent Markets. Sydney: McGraw-Hill Companies.
- Sugiyono.(2011). Metode Penelitian Pendidikan. Alfabeta, Bandung.
- Sugiyono, 2013, Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. (Bandung: ALFABETA)
- Sujarweni, V. Wiratna. 2015. Metodologi Penelitian Bisnis Dan Ekonomi, 33. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Cetakan ke-24. Bandung: Alfabeta.
- Sulindawati, Ni Luh Gede Erni, Gede Adi Yuniarta dan I Gusti Ayu Purnamawati. 2017. Manajemen Keuangan : Sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Bisnis. Depok : Rajawali Pers. Harahap, Sof
- Sugiyono, 2020. Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: Alfabeta.
- Bursa Efek Indonesia. 2023. Laporan Keuangan & Tahunan. Dalam www.idx.co.id. Diakses pada 28 oktober 2023.