

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

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk menyelesaikan Program  
Strata Satu Program Studi Manajemen



**Oleh :**

**TETA DICEU ANINDITA**  
**2016511198**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI IPWI JAKARTA  
PROGRAM SARJANA PRODI MANAJEMEN S1  
JAKARTA**

**2020**



## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, growth opportunity dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Sedangkan variabel independennya adalah profitabilitas, growth opportunity dan struktur modal.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2018. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini ditentukan berdasarkan metode *purposive sampling*, dengan kriteria yang telah ditentukan, sehingga diperoleh sampel sebanyak 18 perusahaan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa laporan keuangan tahunan (*Annual Report*) dan laporan keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2018 yang telah diaudit. Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda dengan alat bantu SPSS (*Statistical Product an Service Solution*) versi 16.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas dan struktur modal, berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan untuk *growth opportunity* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2018.

Kata Kunci : Profitabilitas (ROE), Growth Opportunity (Asset), Struktur Modal (DER), Nilai Perusahaan (PBV).

© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang memurnikan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta

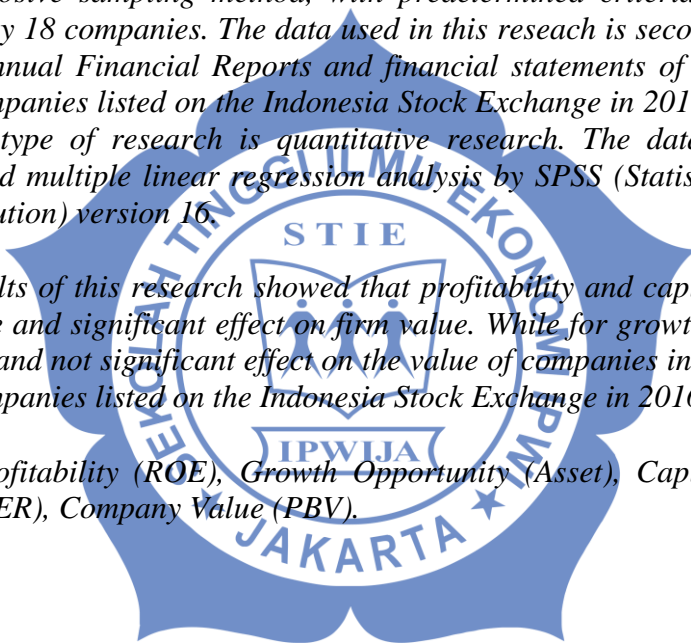
## ABSTRACT

*This research aims to examine the effect of profitability, growth opportunity and capital structure toward firm value. The dependent variable on this research is the firm value firm. While the independet variables are the profitability, growth opportunity and capital structure.*

*Population in this reseach is are all property and real estate company listed on the Indonesia Stock Exchange in 2016-2018. The sample has been determined by using purposive sampling method, with predetermined criteria, so that the sample as many 18 companies. The data used in this reseach is secondary data in the form of Annual Financial Reports and financial statements of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2016-2018 it was audited. This type of research is quantitative research. The data of analysis techniques used multiple linear regression analysis by SPSS (Statistical Product an Service Solution) version 16.*

*The results of this research showed that profitability and capital structure, have a positive and significant effect on firm value. While for growth opportunity has a positive and not significant effect on the value of companies in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2016-2018.*

*Keywords: Profitability (ROE), Growth Opportunity (Asset), Capital Structure (DER), Company Value (PBV).*





## KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas lindungannya maka skripsi dengan judul “Pengaruh Profitabilitas, *Growth Opportunity* dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.” ini dapat diselesaikan tepat waktu. Selain daripada itu, penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, sehingga penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Susanti Widhiastuti, SE., MM selaku ketua program studi sarjana manajemen S1 STIE IPWIJA sekaligus sebagai dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini dapat selesai.
2. Dr. Sri Lestari Prasilowati, M.A. selaku ketua yayasan STIE IPWIJA.
3. Dr. Suyanto, SE., MM., M.Ak., CA selaku ketua STIE IPWIJA.
4. Drs. Juniarto Royo Prasetyo, M.P.M., Ed.D selaku pembimbing akademik STIE IPWIJA.
5. Bapak dan ibu dosen STIE IPWIJA yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
6. Kedua Orang Tua serta keluarga besar yang telah memberikan dukungan baik itu berbentuk moril maupun material serta mendorong dan doa untuk saya agar menyelesaikan proposal skripsi ini.

### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang memurnikan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta





© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang memurnikan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta

7. Teman-teman kelas D7 dan F15 konsentrasi keuangan yang telah meluangkan waktunya untuk membantu berdiskusi tentang penyusunan laporan seminar proposal ini.

8. Pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Semoga bantuan yang bapak, ibu, dan teman-teman berikan mendapat Imbalan dari Yang Maha Kuasa dan penulis juga berharap hasil penelitian yang sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi siapapun yang membutuhkan.



Bogor, 7 Juli 2020

Teta Diceu Anindita



## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Orisinalitas .....	ii
Halaman Persetujuan Dosen Pembimbing .....	iii
Halaman Pengesahan Skripsi .....	iv
Abstrak .....	v
Abstract .....	vi
Kata Pengantar .....	vii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Tabel .....	xi
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Lampiran.....	xiii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Landasan Teori .....	10
2.2 Penelitian Terdahulu .....	35
2.3 Kerangka Pemikiran .....	37
2.4 Hipotesis .....	37
<b>BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian.....	39
3.2 Desain Penelitian .....	40
3.3 Operasionalisasi Variabel .....	42
3.4 Populasi, Sampel, dan Metode Sampling .....	43
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	47
3.6 Instrumentasi Variabel Penelitian.....	47



© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta  
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta  
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta

3.7 Metode Analisis dan Pengujian Hipotesis ..... 48

BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian ..... 56

4.2 Pembahasan ..... 73

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan ..... 76

5.2 Saran ..... 77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN





## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perkembangan Perusahaan.....	2
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	35
Tabel 3.1 Waktu Penelitian .....	39
Tabel 3.2 Operasionalisasi Variabel .....	42
Tabel 3.3 Sampel Perusahaan .....	44
Tabel 3.4 Kriteria Pemilihan Sampel .....	46
Tabel 4.1 Hasil Penentuan Sampel dan Data Penelitian .....	56
Tabel 4.2 Hasil Uji Analisis Deskriptif.....	57
Tabel 4.3 Hasil Uji One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test.....	61
Tabel 4.4 Hasil Uji Multikolinearitas .....	62
Tabel 4.5 Hasil Uji Autokorelasi .....	63
Tabel 4.6 Hasil Uji Autokorelasi dengan Runs Test.....	64
Tabel 4.7 Hasil Uji Heteroskedastisitas dengan Uji White.....	66
Tabel 4.8 Hasil Uji Persamaan Regresi Linier Berganda .....	67
Tabel 4.9 Hasil Uji Signifikan Simultan (Uji F) .....	70
Tabel 4.10 Hasil Uji Signifikan Parsial (Uji t).....	71
Tabel 4.11 Hasil Koefisien Determinasi .....	73

### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta





## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	37
Gambar 3.1 Desain Penelitian.....	41
Gambar 4.1 Grafik Histrogram .....	60
Gambar 4.2 Grafik P-P Plot .....	60
Gambar 4.3 Uji Heterokesdatisitas Secara Grafik.....	65



### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

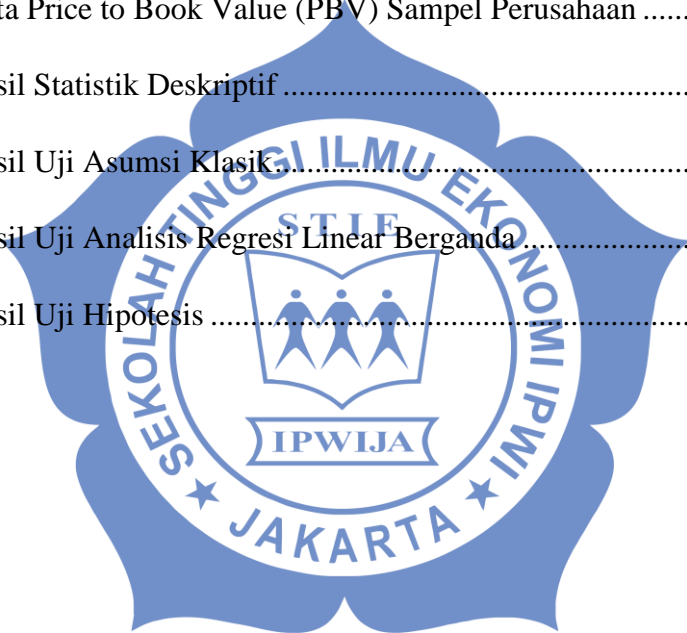
#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Sampel Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> .....	82
Lampiran 2 Data Return On Equity (ROE) Sampel Perusahaan .....	83
Lampiran 3 Data $Asset_{t-1}$ Sampel Perusahaan.....	84
Lampiran 4 Data Debt to Equity Ratio (DER) Sampel Perusahaan .....	85
Lampiran 5 Data Price to Book Value (PBV) Sampel Perusahaan .....	86
Lampiran 6 Hasil Statistik Deskriptif .....	87
Lampiran 7 Hasil Uji Asumsi Klasik.....	88
Lampiran 8 Hasil Uji Analisis Regresi Linear Berganda.....	92
Lampiran 9 Hasil Uji Hipotesis .....	92



### © Hak Cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap perusahaan yang *go public* dan perusahaan lainnya memiliki tujuan memaksimalkan nilai perusahaan bagi pemegang saham. Harmono (2009:1) menyatakan bahwa tujuan manajemen perusahaan adalah memaksimalkan nilai kekayaan para megang saham. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting bagi perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti memaksimalkan tujuan utama suatu perusahaan dimasa depan. Nilai perusahaan dapat mencerminkan keadaan suatu perusahaan serta dapat menggambarkan prospek perusahaan di masa depan. Dengan meningkatnya nilai perusahaan maka kesejahteraan para pemegang saham pun akan meningkat.

Perusahaan sektor properti dan *real estate* salah satu pilihan investasi yang menguntungkan bagi para investor, dikarenakan bisnis pada sektor properti dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang sangat pesat apalagi di Indonesia. Hal ini dikarenakan jumlah penduduk Indonesia pada saat ini terus bertambah. Harga tanah, gedung, apartemen, dan lain-lain akan terus bertambah setiap tahunnya sehingga membuat perusahaan properti dan *real estate* akan terus berkembang. Dengan banyaknya perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate* maka menandakan adanya perbaikan ekonomi suatu negara yang signifikan.

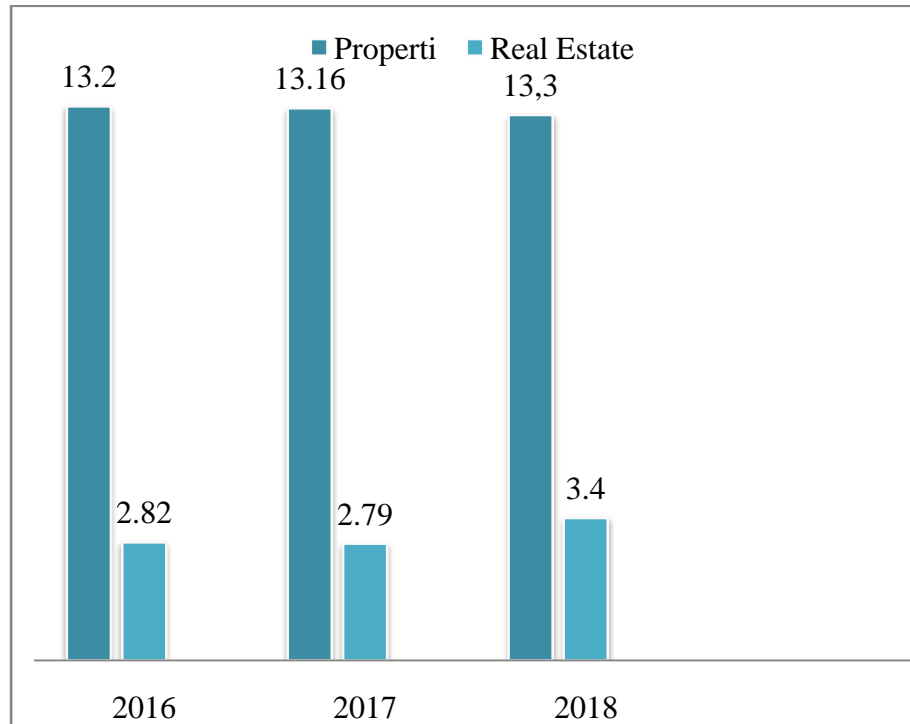


© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta  
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta

**Tabel 1.1**

Perkembangan Perusahaan properti dan *real estate*



Sumber : Data diolah oleh peneliti, 2020

Semakin berkembangnya industri properti dan *real estate* maka akan menimbulkan persaingan yang ketat antar perusahaan properti dan *real estate* tersebut. Hal ini akan mendorong perusahaan untuk melakukan berbagai inovasi dan strategi bisnis agar dapat bertahan dan menjadi yang terbaik. Ayem dan Nugroho (2016) dalam Wulandari (2018) menyatakan bahwa memaksimalkan nilai perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan manajemen keuangan, dimana satu keputusan keuangan yang akan diambil seorang manajer keuangan akan sangat berpengaruh terhadap keputusan keuangan lainnya.

Nilai perusahaan dapat diukur dengan menggunakan harga saham dengan rasio *Price to Book Value* (PBV). Investor akan melakukan penilaian saham



perusahaan terlebih dahulu sebelum investor memutuskan untuk membeli saham. Penilaian terhadap perusahaan memberikan informasi seberapa besar masyarakat menghargai perusahaan, sehingga masyarakat dapat tertarik untuk membeli saham dengan harga yang lebih tinggi dibanding nilai bukannya. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan meningkat, karena meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini namun juga prospek perusahaan di masa mendatang. Harmono (2009:233) menyatakan bahwa nilai perusahaan adalah kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan.

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan yang didasari penelitian terdahulu seperti profitabilitas, *growth opportunity* dan struktur modal.

Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah besar kecilnya profitabilitas yang dihasilkan oleh perusahaan. Profitabilitas dapat diukur dengan menggunakan rasio *Return On Equity* (ROE). Harahap (2011:134) menyatakan bahwa profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan mendapatkan laba melalui semua kemampuan, dan sumber yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang, dan sebagainya. Jika suatu perusahaan memiliki profitabilitas yang baik maka akan membuat investor tertarik menanamkan modalnya, karena adanya harapan akan memperoleh keuntungan dari penanaman modal tersebut. Penelitian mengenai profitabilitas dilakukan oleh Andanika (2017) dengan hasil penelitian menunjukkan profitabilitas berpengaruh

### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian mengenai profitabilitas oleh Pratama dan Wiksuana (2018) dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah *growth opportunity*. *Growth opportunity* dapat diukur dengan menggunakan rasio *Asset*. Kusumajaya (2011) menyatakan bahwa *growth opportunity* merupakan seberapa jauh perusahaan dalam menempatkan diri pada sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem untuk industri yang sama. *Growth opportunity* faktor yang sangat penting untuk mencapai nilai perusahaan yang tinggi. Dengan *growth opportunity* yang tinggi diharapkan perusahaan mampu mencapai dan menghasilkan keuntungan yang tinggi pula dimasa yang akan datang. Penelitian mengenai *growth opportunity* dilakukan oleh Irwansah (2019) dengan hasil penelitian menunjukkan *growth opportunity* signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian mengenai *growth opportunity* oleh Dhani dan Utama (2017) dengan hasil penelitian menunjukkan *growth opportunity* berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Faktor lain yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal. Struktur modal diukur dengan menggunakan rasio *Debt to Equity Ratio* (DER). Sutrisno (2012:263) menyatakan bahwa struktur modal merupakan imbalan antara modal asing atau hutang dengan modal sendiri. Dengan struktur modal perusahaan dapat mengukur hutang yang akan digunakan suatu perusahaan berbanding dengan ekuitas dalam pendanaan perusahaan dan menunjukkan

### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



kemampuan modal sendiri perusahaan untuk memenuhi seluruh kewajibannya. Penggunaan struktur modal yang optimal maka dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Penelitian mengenai struktur modal dilakukan oleh Kassandra (2018) dengan hasil penelitian menunjukkan struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian mengenai stuktur modal oleh Dhani dan Utama (2017) dengan hasil penelitian menunjukkan struktur modal berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Banyak fenomena yang berkaitan dengan nilai perusahaan salah satunya pada perusahaan PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mewakili salah satu perusahaan pada sektor properti dan *real estate*. Sepanjang 2017 lalu, PT Ciputra Development Tbk (CTRA), membukukan pendapatan sebesar Rp 6,4 triliun. Mengikuti trend pertumbuhan pasar properti yang nampak lesu sepanjang tahun 2017, pendapatan CTRA juga menurun sebesar 8% dibanding tahun 2016 yang tercatat sebesar Rp 5,1 triliun. Laba Bersih Setelah Pajak juga mengalami penurunan sebesar 12% menjadi Rp 894 miliar di tahun 2017 yang. Namun pada 2018 pencapaian marketing sales pada dua bulan pertama sudah mencapai Rp 1,0 triliun, dari total target tahun 2018 sebesar Rp 7,7 triliun. Berdasarkan berita yang dikutip dari [www.investasi.kontan.co.id](http://www.investasi.kontan.co.id) pada, Kamis 29 Maret 2018.

Berdasarkan fenomena tersebut maka perusahaan properti dan *real estate* harus dapat mengatur dan mengelola kinerja perusahaan dengan baik agar dapat menaikkan harga saham dan memberikan kepercayaan bagi investor bahwa perusahaan properti dan *real estate* mempunyai prospek yang baik dan dapat dijadikan target investasi demi tercapainya tujuan perusahaan.

### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



Di awal tahun 2019, Paulus Totok Lusida selaku Sekretaris Jenderal Dewan Pimpinan Pusat Real Estate Indonesia (REI) mengatakan dalam Kompas (24/01) tentang optimisme para pengembang terhadap pertumbuhan bisnis properti di tahun ini. Bahkan, kenaikannya disebut-sebut dapat mencapai 10%. Pertumbuhan ini sendiri merupakan hal yang lazim, mengingat pembangunan beragam infrastruktur terus digagas, seperti ruas jalan tol baru, Mass Rapid Transit (MRT) di Jakarta, hingga Light Rail Transit yang akan melintasi wilayah Jabodebek. Berdasarkan berita yang dikutip dari *www.kompas.com* pada Senin, 29 Juli 2019.

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor penggerak perekonomian di Indonesia. Perusahaan pada sektor properti dan *real estate* merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pemenuhan konsumen atas rumah dan properti seperti apartemen, perumahan, perkantoran, dan sebagainya. Bisnis pada sektor properti dan *real estate* merupakan bisnis yang hampir dapat dipastikan tidak pernah mati karena kebutuhan akan papan (tempat tinggal) merupakan kebutuhan pokok manusia, dan setiap manusia berusaha untuk dapat memenuhinya kebutuhan papan tersebut.

Ada banyak penelitian mengenai nilai perusahaan yang masih menunjukkan inkonsistensi. Beberapa penelitian sebelumnya masih menunjukkan adanya perbedaan (*gap*) dari berbagai faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Hasil penelitian Andanika (2017), menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian Pratama dan Wiksuana (2018), menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta





Hasil penelitian Cassandra (2018), menyatakan bahwa *growth opportunity* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian Irwansah (2019), menyatakan bahwa *growth opportunity* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian

Hasil penelitian Dhani dan Utama (2017), menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan hasil penelitian Wulandari (2018), menyatakan bahwa struktur modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penelitian ini mengambil judul **“Pengaruh Profitabilitas, Growth Opportunity Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.”**

## 1.2 Perumusan Masalah

Dari latar belakang penelitian yang telah di paparkan diatas, maka dapat diidentifikasi masalah – masalah yang ada sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?
2. Apakah terdapat pengaruh *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?



3. Apakah terdapat pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini mempunyai tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui pengaruh *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, ilmu pengetahuan, dan pemahaman tentang profitabilitas, *growth opportunity*, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu, dapat dijadikan sebagai bahan acuan dan referensi untuk penelitian lebih lanjut oleh peneliti selanjutnya.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi perusahaan dalam menyelesaikan masalah-masalah yang berkaitan dengan nilai perusahaan sehingga pengambilan keputusan yang dilakukan dapat memaksimalkan nilai perusahaan. Selain itu, dapat membantu para calon investor yang akan menginventasikan dananya ke perusahaan-perusahaan yang akan menjadi sampel dalam penelitian ini.

### 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini yaitu :

#### BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

#### BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini memaparkan mengenai tinjauan pustaka yang digunakan dalam melakukan penelitian ini yang terdiri dari landasan teori, hasil penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis.

#### BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini menguraikan tentang tempat dan waktu penelitian, desain penelitian, operasionalisasi variabel, populasi, sampel dan metode sampling, metode pengumpulan data, instrumentasi variabel penelitian, metode analisis dan pengujian hipotesis yang dibantu dengan Program SPSS (*Statistical Package for Social Sciences*).



## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Landasan Teori

##### 1. Teori Struktur Modal (*Capital Structure Theory*)

Teori struktur modal dikemukakan oleh Merton Miller (MM) dan Francisco Modigliani ditahun 1958. Teori struktur modal adalah yang berhubungan dengan keseimbangan antara modal dan utang perusahaan (utang jangka panjang). Menyatakan bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dimasa yang akan datang. Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba akan berpengaruh besar kecilnya dividen yang akan dibayarkan kepada pemegang saham. Apabila kemampuan menghasilkan laba tinggi, harga saham akan mengalami kenaikan. Atmaja (2002:334) menyatakan bahwa dengan stuktur modal memotivasi manajemen perusahaan untuk mencari struktul modal yang optimal untuk perusahaan.

##### 2. Teori Stakeholder (*Stakeholder Theory*)

Teori stakeholder merupakan sebuah konsep manajemen strategis, tujuannya adalah untuk membantu korporasi memperkuat hubungan dengan lingkungan eksternal dan mengembangkan keunggulan kompetitif. Perkembangan teori *stakeholder* diawali dengan perubahan





bentuk pendekatan perusahaan dalam melakukan aktifitas. Geovani (2018) menyatakan bahwa kemakmuran suatu perusahaan bergantung kepada dukungan dari para stakeholdernya.

### 3. Teori Signal

Teori signal menunjukkan adanya asimetri informasi antara manajemen perusahaan dan pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan informasi tertentu. Informasi tersebut bisa berupa laporan keuangan, informasi kebijakan perusahaan maupun informasi lain.

Menurut Arifin (2007:11) dalam Wulandari (2018) menyatakan bahwa teori sinyal digunakan setiap perusahaan untuk menjelaskan mengapa perusahaan mempunyai dorongan untuk memberikan informasi mengenai prospek perusahaan berupa laporan keuangan perusahaan kepada pihak eksternal.

## 2.1.1 Manajemen Keuangan

### 2.1.1.1 Pengertian Manajemen Keuangan

Manajemen Keuangan saat ini telah berkembang dari ilmu ekonomi (*economics*) menjadi suatu ilmu pengetahuan yang mandiri. Evolusi ini biasanya ditandai dengan mengikuti perubahan pada lingkungan bisnis, dari suatu pendekatan deskriptif menjadi penekanan pada pembuatan keputusan. Investasi manajemen, pembelanjaan dan kebijakan deviden memiliki pengaruh yang nyata untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Pengkajian mengenai tentang ilmu manajemen keuangan saat ini semakin komprehensif, hal ini ditandai dengan



berbagai kasus yang melanda dan mengguncang pada struktur keuangan setiap perusahaan. Seperti contohnya pada krisis ekonomi tahun 1930-an, hingga kondisi pasca perang dunia kedua bahkan pada krisis moneter tahun 1997 yang melanda berbagai negara di dunia khususnya di kawasan Asia telah benar-benar menempatkan kajian dan ilmu manajemen keuangan benar-benar diminati dengan dalam. Akhirnya pada dekade 90-an mencatat suatu fenomena globalisasi yang menyebabkan peran manajemen keuangan pada perusahaan multinasional menjadi semakin penting. Perhatian studi keuangan banyak dipusatkan pada manajemen keuangan internasional.

Sulindawati, Yuniarto, dan Purnamawati (2016:7) menyatakan bahwa manajemen keuangan adalah keseluruhan aktivitas perusahaan yang berhubungan dengan usaha mendapatkan dana yang diperlukan dengan biaya yang minimal dan syarat-syarat yang paling menguntungkan beserta usaha untuk menggunakan dana tersebut se-efisien mungkin.

Menurut Atmaja (2002) ada beberapa aktivitas manajer keuangan :

- a) Menggunakan rencana dan peramalan untuk membentuk posisi perusahaan di masa yang akan datang.
- b) Membuat keputusan investasi dan keputusan pembelanjaan untuk pertumbuhan perusahaan.
- c) Mengkoordinasikan aktivitas keuangan dengan manajer lain dalam perusahaan.
- d) Berinteraksi dengan pasar uang dan pasar modal.



Perkembangan pada ilmu manajemen keuangan saat ini begitu dinamis. Hal ini terjadi seiring dengan tingginya aktivitas bisnis dan tata kehidupan manusia di era globalisasi saat ini. Hal ini yang menyebabkan berbagai pembahasan tentang ilmu manajemen keuangan menjadi begitu menarik bagi para manajer, birokrat, dan tidak terkecuali para akademisi serta peneliti umumnya.

Menurut Fahmi (2018:2) manajemen keuangan merupakan penggabungan dari ilmu dan seni yang membahas, mengkaji dan menganalisis tentang bagaimana seorang. Manajer keuangan dengan mempergunakan seluruh sumber daya perusahaan untuk mencari dana, mengelola dana, dan membagi dana dengan tujuan mampu memberikan profit atau kemakmuran bagi para pemegang saham dan *sustainability* (berkelanjutan) usaha bagi perusahaan.

Kamaludin (2011:1) menyatakan bahwa manajemen keuangan merupakan upaya untuk mendapatkan dana dengan cara yang paling menguntungkan serta mengalokasikan dana secara efisien dalam perusahaan sebagai sarana untuk mencapai sasaran bagi pemegang saham.

Pada umumnya manajer keuangan memegang peranan yang sangat penting pada suatu perusahaan. Seiring dengan perkembangannya, tugas manajer keuangan tidak hanya mencatat, membuat laporan, mengendalikan posisi kas, membayar tagihan-tagihan, dan mencari dana. Dengan demikian manajer keuangan mendapatkan dana dengan cara menginvestasikan dana, mengatur kombinasi sumber dana optimal serta pendistribusian keuntungan (pembagian dividen) untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Setiap perusahaan akan selalu membutuhkan dana untuk dapat memenuhi kebutuhan operasi sehari-hari maupun

© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



untuk mengembangkan perusahaan. Kebutuhan dana tersebut berupa modal kerja maupun untuk pembelian aktiva tetap. Untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut, maka perusahaan harus mampu mencari sumber dana dengan komposisi yang menghasilkan beban biaya paling murah. Kedua hal tersebut harus bisa diupayakan oleh manajer keuangan.

Sutrisno (2012:3) menyatakan bahwa manajemen keuangan adalah pembelanjaan yang dapat diartikan sebagai semua aktivitas perusahaan yang berhubungan dengan usaha-usaha mendapatkan dana perusahaan dengan biaya yang murah serta usaha untuk menggunakan dan mengalokasikan dana tersebut secara efisien.

#### **2.1.1.2 Ruang Lingkup Manajemen Keuangan**

Menurut Fahmi (2018:2) terdapat 3 ruang lingkup manajemen keuangan sebagai berikut :

##### **a) Bagaimana mencari dana**

Pada tahap ini merupakan tahap awal dari tugas seorang manajer keuangan, dimana ia bertugas untuk mencari sumber-sumber dana yang bisa dipakai atau dimanfaatkan untuk dijadikan sebagai modal perusahaan. Secara umum modal perusahaan bersumber dari modal sendiri dan modal asing.

##### **b) Bagaimana mengelola dana**

Pada tahap ini pihak manajemen keuangan akan mengelola dana perusahaan dan kemudian menginvestasikan dana tersebut ke tempat-tempat yang dianggap produktif atau menguntungkan.





Bagi seorang manajer keuangan akan selalu memantau dan menganalisis dengan baik setiap tindakan dan keputusan yang akan diambil dengan memperhitungkan aspek keuangan dan non keuangan.

c) Bagaimana membagi dana

Pada tahap ini pihak manajemen keuangan akan melakukan keputusan untuk membagi keuntungan kepada para pemilik sesuai dengan jumlah modal yang disetor atau yang ditempatkan. Biasanya dibicarakan dalam RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham).

### 2.1.1.3 Fungsi Manajemen Keuangan

Menurut Sutriano (2012:5) fungsi manajemen keuangan terdiri dari tiga keputusan utama yang harus dilakukan oleh suatu perusahaan yaitu: keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan keputusan deviden. Kombinasi dari ketiganya akan memaksimalkan nilai perusahaan.

1. Keputusan Investasi

Keputusan investasi adalah keputusan yang dilakukan oleh seorang manajer keuangan untuk mengalokasikan dana perusahaan ke investasi yang akan mendatangkan keuntungan bagi perusahaan di masa yang akan datang.

2. Keputusan Pendanaan

Keputusan pendanaan disebut sebagai kebijakan struktur modal. Pada keputusan pendanaan manajer keuangan harus dapat



mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi dari sumber dana yang ekonomis bagi perusahaan guna membelanjai kebutuhan investasi serta kegiatan usaha.

## 2. Keputusan Deviden

Deviden adalah bagian keuntungan yang dibayarkan oleh perusahaan kepada para pemegang saham. Oleh karena itu deviden merupakan bagian dari penghasilan yang diharapkan oleh pemegang saham.

### 2.1.1.4 Tujuan Manajemen Keuangan

Menurut Fahmi (2018:4) ada beberapa tujuan dari manajemen keuangan yaitu :

1. Memaksimalkan nilai perusahaan.
2. Menjaga stabilitas finansial dalam keadaan yang selalu terkendali.
3. Memperkecil risiko perusahaan di masa sekarang dan akan datang.

Dari tiga tujuan manajemen keuangan yang paling utama merupakan tujuan yang pertama yaitu memaksimalkan nilai perusahaan. Pemahaman mengenai memaksimalkan nilai perusahaan adalah bagaimana pihak manajemen perusahaan dapat memberikan nilai yang maksimal pada saat perusahaan masuk ke pasar.



## 2.1.2 Profitabilitas

### 2.1.2.1 Pengertian Profitabilitas

Bagi investor jangka panjang analisis profitabilitas sangatlah penting karena pemegang saham akan melihat keuntungan yang benar-benar akan diterima dalam bentuk dividen.

Sartono (2012:122) menyatakan bahwa profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri.

Rasio profitabilitas untuk mengukur seberapa besar tingkat keuntungan yang dapat diperoleh oleh perusahaan. Semakin besar tingkat keuntungan suatu perusahaan menunjukkan semakin baik manajemen dalam mengelola suatu perusahaan.

Rokhmawati (2016:24) menyatakan bahwa profitabilitas yaitu mengukur efektifitas keseluruhan manajemen sebagaimana yang ditunjukkan oleh hasil yang diperoleh atas penjualan dan investasi.

Hanafi dan Halim (2012:81) menyatakan bahwa rasio profitabilitas merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan pada tingkat penjualan, aset dan modal saham tertentu.

Fahmi (2018:80) menyatakan bahwa rasio profitabilitas adalah rasio untuk mengukur efektivitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar kecilnya tingkat keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan maupun investasi.



### 2.1.2.2 Fungsi Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Diperlukan untuk pencatatan transaksi keuangan yang biasa dinilai oleh investor dan kreditor untuk menilai jumlah laba investasi yang akan diperoleh.
2. Menilai kemampuan perusahaan pada saat membayar utang kepada kreditor berdasarkan tingkat pemakaian aset dan sumber daya lainnya sehingga terlihat tingkat efisiensi perusahaan tersebut.
3. Mengukur efektivitas dan efisiensi manajemen pada perusahaan dapat dilihat dari laba yang dihasilkan terhadap penjualan dan investasi pada laporan keuangan.
4. Menghitung atau mengukur keuntungan yang diperoleh perusahaan untuk satu periode tertentu.
5. Menilai posisi laba perusahaan di tahun sebelumnya dan tahun saat ini.
6. Menghitung pertumbuhan laba dari waktu ke waktu.
7. Menilai jumlah dari laba bersih sesudah pajak dengan modal.

### 2.1.2.3 Manfaat Rasio Profitabilitas

Menurut Kasmir (2016:198) rasio profitabilitas memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Mengetahui besarnya tingkat laba yang diperoleh suatu perusahaan dalam satu periode.





2. Mengetahui posisi laba tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
3. Mengetahui perkembangan laba dari waktu ke waktu.
4. Mengetahui besarnya tingkat laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
5. Mengetahui produktifitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan, baik modal sendiri maupun modal pinjaman.

#### 2.1.2.4 Jenis-Jenis Rasio Profitabilitas

Menurut Fahmi (2018:80) terdapat jenis-jenis rasio profitabilitas sebagai berikut :

##### 1. Gross Profit Margin

Rasio gross profit margin merupakan margin laba kotor. Gross profit margin adalah rasio profitabilitas untuk menilai persentase laba kotor terhadap pendapatan yang dihasilkan dari penjualan. Laba kotor yang dipengaruhi oleh laporan arus kas memaparkan besaran laba yang didapatkan oleh perusahaan dengan pertimbangan biaya yang terpakai untuk memproduksi produk atau jasa.

Semakin tinggi profitabilitasnya berarti semakin baik. Akan tetapi perlu diperhatikan bahwa gross profit margin sangat dipengaruhi oleh harga pokok penjualan. Dengan demikian apabila harga pokok penjualan meningkat maka gross profit margin akan menurun begitu pula sebaliknya.

$$\text{Gross Profit Margin} = \frac{\text{Penjualan} - \text{Harga pokok penjualan}}{\text{Penjualan}}$$

##### 2. Net Profit Margin

Net profit margin disebut dengan rasio pendapatan terhadap penjualan. Net profit margin adalah rasio profitabilitas untuk menilai persentase laba bersih yang didapat setelah dikurangi pajak terhadap pendapatan yang diperoleh dari penjualan.

Apabila gross profit margin selama satu periode tidak mengalami peningkatan sedangkan net profit margin mengalami penurunan artinya biaya meningkat relatif lebih besar daripada peningkatan penjualan.

$$\text{Net Profit Margin} = \frac{\text{Laba setelah pajak (EAT)}}{\text{Penjualan}}$$

### 3. Return On Investment (ROI)

Rasio *return on investment* (ROI) atau pengembalian investasi, bahwa di beberapa referensi lainnya rasio ini juga disebut dengan *return on asset* (ROA). *Return on investment* menunjukkan kemampuan suatu perusahaan menghasilkan laba dari aktiva yang dipergunakan.

*Return on investment* melihat seberapa sejauh investasi yang telah ditanamkan mampu memberikan pengembalian keuntungan sesuai yang diharapkan. Dan investasi tersebut sebenarnya sama dengan asset perusahaan yang ditanamkan atau ditempatkan.

$$\text{Return on investment} = \frac{\text{Laba setelah pajak (EAT)}}{\text{Total Aktiva}}$$

### 4. Return On Equity (ROE)

Rasio *return on equity* (ROE) disebut dengan laba atas equity. *Return on equity* mengukur kemampuan suatu perusahaan untuk memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham perusahaan. *Return on equity* dipengaruhi oleh besar-kecilnya utang perusahaan, apabila proporsi utang makin besar maka rasio



ini juga akan semakin besar. Di beberapa referensi disebut juga dengan rasio total asset turnover atau perputaran total asset.

*Return on equity* membahas sejauh mana suatu perusahaan mempergunakan sumber daya yang dimiliki untuk mampu memberikan laba atas ekuitas.

$$\text{Return on equity} = \frac{\text{Laba setelah pajak (EAT)}}{\text{Modal sendiri}}$$

Maka dari itu dalam penelitian ini indikator yang digunakan untuk mengukur profitabilitas yaitu menggunakan *return on equity* (ROE). Alasan menggunakan rasio *return on equity* (ROE) dikarenakan rasio ini menggambarkan besar kecilnya pengembalian atas modal yang sudah diinvestasikan oleh investor serta menunjukkan tingkat efisien kinerja keuangan dalam mengolah modalnya untuk memperoleh laba. Rasio ini juga merupakan ukuran kinerja keuangan tunggal yang terbaik jika dilihat dari aspek akuntansi sehingga akan berdampak positif dengan harga saham perusahaan yang merupakan indikasi dari nilai suatu perusahaan.

### 2.1.3 Growth Opportunity

#### 2.1.3.1 Pengertian Growth Opportunity

Growth opportunity merupakan ukuran pertumbuhan dalam suatu perusahaan tergantung dari kegiatan yang dilakukan perusahaan tersebut. Peluang pertumbuhan perusahaan dapat dijadikan sebagai tolak ukur dalam menentukan seberapa jauh tingkat pertumbuhan perusahaan di masa depan.



Deli dan Kurnia (2017) dalam Wulandari (2018) menyatakan bahwa *growth opportunity* merupakan peluang pertumbuhan suatu perusahaan di masa depan.

Pertumbuhan pada suatu perusahaan dapat ditunjukkan dengan pertumbuhan aset yang dimiliki perusahaan tersebut. Aset dapat menggambarkan suatu aktiva yang digunakan untuk aktivitas operasional suatu perusahaan. Maka dengan demikian semakin besar aset, diharapkan semakin besar hasil operasional yang dihasilkan oleh perusahaan. Peningkatan aset yang diikuti peningkatan hasil operasi akan semakin menambah kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan tersebut. Peningkatan aset dengan diikuti peningkatan hasil operasi akan menambah kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan. Dengan meningkatnya kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan, maka usaha perusahaan untuk menarik investor akan lebih mudah. Hal ini tentunya akan memberikan efek positif pula pada nilai perusahaan.

Kusumajaya (2011:42) menyatakan bahwa *growth opportunity* merupakan seberapa jauh perusahaan dalam menempatkan diri pada sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem untuk industri yang sama.

Santoso (2016) menyatakan bahwa *growth opportunity* merupakan peluang pertumbuhan suatu perusahaan di masa mendatang.

Pada perusahaan *growth opportunity* yang tinggi akan menunjukkan kondisi keuangan perusahaan tersebut memiliki perputaran yang bagus. Sehingga dapat memberikan sinyal positif bagi investor untuk menanamkan modalnya dan mendanai kegiatan operasional perusahaan ke depannya.



© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta





### 2.1.3.2 Pengukuran *Growth Opportunity*

Dalam Cassandra (2018) untuk menghitung *growth opportunity* yaitu dengan cara membandingkan total aset pada tahun sekarang dengan tahun sebelumnya. Aset dapat menggambarkan suatu aktiva yang digunakan untuk aktivitas operasional suatu perusahaan .

$$\text{Asset} = \frac{\text{Total Asset (t)} - \text{Total Asset (t-1)}}{\text{Total Asset (t-1)}}$$

Keterangan :

Total Asset<sub>t</sub> = Total aset tahun sekarang

Total Asset<sub>t-1</sub> = Total aset tahun sebelumnya

Maka dari itu dalam penelitian ini indikator yang digunakan untuk mengukur *growth opportunity* yaitu menggunakan rasio Asset. Alasan menggunakan rasio Asset ini dikarenakan perubahan aset suatu perusahaan dapat dikatakan berkembang atau tidak dengan melihat dari perubahan total aset perusahaan. Selain itu aset dapat menggambarkan suatu aktiva yang digunakan dalam aktivitas operasional suatu perusahaan. Apabila perusahaan mampu meningkatkan aset, maka diharapkan akan menambah kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan

## 2.1.4 Struktur Modal

### 2.1.4.1 Pengertian Struktur Modal

Salah satu faktor yang membuat suatu perusahaan memiliki daya saing dalam jangka panjang karena faktor kuatnya struktur modal yang dimiliki suatu perusahaan. Perubahan struktur modal bisa menyebabkan karena perubahan nilai

perusahaan, sehingga muncul beberapa teori struktur modal. Teori struktur modal menjelaskan bahwa ada pengaruh perubahan struktur modal terhadap nilai perusahaan. Dalam kaitannya dengan struktur modal modal, nilai perusahaan bisa diukur dengan harga saham atau biaya modal yang dikeluarkan oleh perusahaan dalam memperoleh sumber dana yang bersangkutan. Struktur modal dikatakan penting karena struktur modal menentukan keberhasilan manajemen.

Sutrisno (2012:263) menyatakan bahwa stuktur modal merupakan imbangan antara modal asing atau hutang dengan modal sendiri.

Menurut Joel G. Siegel dan Jae K. Shim dalam Fahmi (2018:184) *capital structure* (struktur modal) adalah komposisi saham biasa, saham preferen, dan berbagai kelas seperti itu, laba yang ditahan, dan utang jangka panjang yang dipertahankan oleh kesatuan usaha dalam mendanai aktiva.

Kebutuhan dana adalah untuk memperkuat struktur modal suatu perusahaan yang bersumber dari internal dan eksternal, dengan ketentuan dimana sumber dana yang dibutuhkan tersebut bersumber dari tempat-tempat yang dianggap aman (*safety position*) dan jika dipergunakan memiliki nilai dorong dalam memperkuat struktur modal keuangan suatu perusahaan. Artinya dana dipakai untuk memperkuat struktur modal perusahaan, maka perusahaan mampu mengendalikan modal tersebut secara efektif dan efisien serta tepat sasaran.

Ambarwati (2010:1) menyatakan bahwa struktur modal kombinasi atau perimbangan antara utang dan modal sendiri (saham preferen dan saham biasa) yang digunakan perusahaan untuk merencanakan mendapatkan modal.



Dengan struktur modal dapat menunjukkan bahwa proposi atas penggunaan hutang untuk membiayai investasi, sehingga dengan mengetahui struktur modal maka investor dapat mengetahui keseimbangan antara risiko dan tingkat pengembalian yang akan didapatkan.

Fahmi (2018:184) menyatakan bahwa struktur modal adalah gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari hutang jangka panjang (*long-term liabilities*) dan modal sendiri (*shareholders' equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan.

#### 2.1.4.2 Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Struktur Modal

Menurut Ambarwati (2010:2) terdapat empat faktor utama yang mempengaruhi keputusan struktur modal yaitu :

1. Risiko bisnis, atau risiko yang inheren dengan operasi perusahaan jika perusahaan tidak mempergunakan utang. Semakin tinggi risiko bisnis perusahaan, maka semakin rendah rasio utang optimalnya.
2. Posisi perpajakan perusahaan. Salah satu alasan utama menggunakan utang adalah bunganya yang dapat menjadi pengurang pajak, yang selanjutnya akan mengurangi biaya hutang.
3. Fleksibilitas keuangan, atau kemampuan untuk memperoleh modal dengan persyaratan yang wajar dalam kondisi yang buruk, yang merupakan hal yang vital bagi keberhasilan jangka panjang perusahaan.



4. Konservatisme atau keagresifan manajemen. Beberapa manajer lebih agresif dari yang lainnya, sehingga beberapa perusahaan cenderung menggunakan utang sebagai usaha untuk mendorong keuntungan.

#### 2.1.4.3 Faktor yang dipertimbangkan dalam Pembuatan Keputusan Struktur Modal

Menurut Atmaja (2002:273) ada beberapa pertimbangan dalam pembuatan keputusan struktur modal sebagai berikut :

1. Kelangsungan hidup jangka panjang (*long-run viability*)

Manajer perusahaan, khususnya yang menyediakan produk dan jasa yang penting, memiliki tanggung jawab untuk menyediakan jasa yang berkesinambungan. Oleh karena itu, perusahaan harus menghindari tingkat penggunaan utang yang dapat membahayakan kelangsungan hidup jangka panjang perusahaan.

2. Konservatisme manajemen

Manajer yang bersifat konservatif cenderung menggunakan tingkat utang yang “konservatif” pula (sedikit utang) daripada berusaha memaksimalkan nilai perusahaan dengan menggunakan lebih banyak utang.

3. Pengawasan

Pengawasan utang yang besar dapat berakibatkan semakin ketat pengawasan dari pihak kreditor (misalnya, melalui kontrak





perjanjiaan atau covenaut). Pengawasan ini dapat mengurangi fleksibilitas manajemen dalam membuat perusahaan.

#### 4. Struktur aktiva

Perusahaan yang memiliki aktivita yang digunakan sebagai agunan hutang cenderung menggunakan hutang yang relatif lebih besar. Misalnya, perusahaan *real estate* cenderung menggunakan hutang yang lebih besar daripada perusahaan yang bergerak pada bidang riset teknologi.

#### 5. Risiko bisnis

Perusahaan yang memiliki risiko bisnis (variabilitas keuntungannya) tinggi cenderung kurang dapat menggunakan hutang yang besar (karena kreditor akan meminta biaya utang yang tinggi). Tinggi rendah risiko suatu bisnis dapat dilihat dari stabilitas harga dan unit penjualan, stabilitas biaya, tinggi rendahnya operating leverage, dan lain sebagainya.

#### 6. Tingkat pertumbuhan

Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi maka akan membutuhkan modal yang besar. Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi cenderung menggunakan lebih banyak hutang dibanding dengan perusahaan dengan tingkat pertumbuhan rendah.

#### 7. Pajak

### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



Biaya bunga merupakan biaya yang dapat mengurangi pembayaran pajak sedangkan pembayaran dividen tidak mengurangi pembayaran pajak. Oleh karena itu, semakin tinggi tingkat pajak perusahaan, semakin besar keuntungan dari penggunaan pajak.

#### 8. Cadangan kapasitas peminjaman

Penggunaan utang akan meningkatkan risiko, sehingga biaya masal akan meningkat. Perusahaan harus dapat mempertimbangkan suatu tingkat penggunaan hutang yang masih memberikan kemungkinan menambah hutang di masa mendatang dengan biaya yang relatif rendah.

#### 2.1.4.4 Pengukuran Struktur Modal

Menurut Smith, Skousen, Stice and Stice dalam Fahmi (2018:187) menjelaskan tentang bentuk rumus struktur modal, yaitu :

##### a. Debt-to Equity Ratio

$$\frac{\text{Total Liabilities}}{\text{Stockholders' Equity}}$$

##### b. Number of Times Interest is Earned

$$\frac{\text{Income before taxes and interest expense}}{\text{Interest expense}}$$

##### c. Book Value Pershare

$$\frac{\text{Common stockholders' equity}}{\text{Number of share of common stock outstanding}}$$



Keterangan :

- Total liabilities atau total hutang.
- *Stockholders' equity* atau modal sendiri.
- *Income before taxes and interest expense* atau pendapatan sebelum bunga dan pajak.
- *Interest expense* atau beban bunga. Biaya dana pinjaman pada suatu periode berjalan yang memperlihatkan pengeluaran uang dalam laporan rugi laba.
- *Common stockholders' equity* atau kekayaan pemegang saham.
- *Number of share of common stock outstanding* atau jumlah saham biasa yang beredar.

Maka dari itu dalam penelitian ini indikator yang digunakan untuk mengukur struktur modal yaitu menggunakan rasio *debt to equity* (DER). Alasan menggunakan rasio *debt to equity* (DER) dikarenakan rasio ini menggambarkan sumber pendanaan perusahaan dengan pertimbangan bahwa semakin besar total hutang maka akan mempertinggi risiko perusahaan untuk menghadapi kebangkrutan.

## 2.1.5 Nilai Perusahaan

### 2.1.5.1 Pengertian Nilai Perusahaan

Meningkatnya suatu nilai perusahaan merupakan sebuah prestasi yang diinginkan para pemiliknya, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat.



© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta  
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta

Sartono (2010:487) menyatakan bahwa nilai perusahaan adalah nilai jual sebuah perusahaan sebagai suatu bisnis yang sedang beroperasi. Adanya kelebihan nilai jual diatas nilai likuidasi merupakan nilai dari organisasi manajemen yang menjalankan perusahaan tersebut.

Apabila suatu perusahaan menawarkan saham ke publik maka nilai perusahaan tersebut akan tercermin pada harga sahamnya. Karena nilai perusahaan sering sekali dikaitkan dengan harga saham, dimana semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan dan kemakmuran pemegang saham akan meningkat pula.

Harmono (2009:233) menyatakan bahwa nilai perusahaan adalah kinerja suatu perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan tersebut.

Martono dan Harjito (2016:13) menyatakan bahwa nilai perusahaan tercermin dari nilai pasar sahamnya jika perusahaan tersebut sudah *go public* jika belum *go public* maka nilai perusahaan adalah nilai yang terjadi apabila perusahaan tersebut dijual.

### 2.1.5.2 Jenis-jenis Nilai Perusahaan

Menurut Yulius dan Tarigan (2007) terdapat lima jenis nilai perusahaan berdasarkan metode perhitungan yang digunakan, yaitu:

#### 1. Nilai Nominal

Nilai nominal merupakan nilai yang tercantum secara formal dalam anggaran dasar perseroan, disebutkan secara eksplisit





dalam neraca perusahaan, dan ditulis secara jelas dalam surat saham kolektif.

## 2. Nilai Pasar

Nilai pasar atau kurs merupakan harga yang terjadi dari proses tawar menawar di pasar saham. Nilai pasar bisa ditentukan apabila saham perusahaan dijual di pasar saham.

## 3. Nilai Intrinsik

Nilai intrinsik adalah konsep yang abstrak, karena nilai intrinsik mengacu pada perkiraan nilai riil suatu perusahaan.

Nilai perusahaan dengan konsep nilai intrinsik tidak sekedar harga dari sekumpulan aset, melainkan nilai perusahaan sebagai entitas yang memiliki kemampuan menghasilkan keuntungan di kemudian hari.

## 4. Nilai Buku

Nilai buku merupakan nilai perusahaan yang dapat dihitung dengan dasar konsep akuntansi. Secara sederhana dihitung dengan membagi selisih antar total aset dan total utang dengan jumlah saham yang beredar.

## 5. Nilai Likuidasi

Nilai likuidasi adalah nilai jual seluruh aset perusahaan setelah dikurangi semua kewajiban yang harus dipenuhi.

Dapat dihitung menggunakan cara yang sama dengan

### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



menghitung nilai buku, yaitu berdasarkan neraca performa yang disiapkan ketika suatu perusahaan akan dilikuidasi.

### 2.1.5.3 Aspek-aspek Yang Memaksimalkan Nilai Perusahaan

Wulandari (2018) terdapat aspek-aspek memaksimalkan nilai perusahaan sebagai berikut :

1. Menghindari risiko yang tinggi.
2. Membayarkan dividen.
3. Mengusahakan pertumbuhan.
4. Mempertahankan tingginya harga pasar saham.

### 2.1.5.4 Pengukuran Nilai Perusahaan

Menurut Brigham & Houston (2010:150) dalam Kassandra (2018) pengukuran nilai perusahaan adalah sebagai berikut :

1. Rasio Harga/Laba (PER)

Rasio harga/laba disebut juga dengan *price earnings ratio* (PER).

Yang dimana Rasio harga/laba (PER) menunjukkan jumlah yang rela dibayarkan oleh investor untuk setiap dolar laba yang dilaporkan. Semakin besar *price earnings ratio*, maka semakin besar pula kemungkinan suatu perusahaan untuk meningkat sehingga dapat memaksimalkan nilai perusahaan.

$$PER = \frac{\text{Harga Per Lembar Saham}}{\text{Laba Per Lembar Saham}}$$

2. Rasio Nilai Pasar/Nilai Buku (PBV)



Perusahaan yang dipandang baik oleh investornya adalah perusahaan dengan laba dan arus kas yang aman serta terus mengalami pertumbuhan dijual dengan rasio nilai buku yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan dengan pengembalian yang rendah.

Pertama untuk menghitung nilai buku per saham, sebagai berikut:

$$\text{Nilai buku per saham} = \frac{\text{Ekuitas biasa}}{\text{Jumlah saham beredar}}$$

Selanjutnya, membagi harga pasar per lembar saham dengan nilai buku per lembar saham untuk mendapatkan nilai pasar/nilai buku.

$$PBV = \frac{\text{Harga pasar Per Lembar Saham}}{\text{Nilai Buku Per Lembar Saham}}$$

### 3. Rasio Harga/Arus Kas

Rasio harga / arus kas (*price/cash flow ratio*) merupakan rasio harga per saham dibagi dengan arus kas per saham yang menunjukkan jumlah dollar yang akan dibayarkan investor untuk setiap arus kas.

$$PCF = \frac{\text{Harga per lembar saham}}{\text{Arus kas per sam}}$$

Investor menggunakan PBV di dalam melakukan analisis terhadap keputusan investasinya karena PBV memiliki keuntungan, yaitu :

1. *Book value relative* stabil, ukuran intuitif dari nilai yang dapat dibandingkan dengan harga pasar.



2. Pada penerapan standar akuntansi yang konsisten antar perusahaan rasio PBV dapat dibandingkan antar perusahaan-perusahaan.
3. Pada perusahaan yang mengalami kerugian, dimana tidak dapat digunakan metode PER, metode PBV masih bisa digunakan untuk melakukan evaluasi dalam kondisi perusahaan seperti ini.

*Price to Book Value* dapat menunjukkan seberapa jauh sebuah perusahaan dapat menciptakan nilai perusahaan relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan, sehingga semakin tinggi *Price to Book Value* (PBV) menunjukkan semakin berhasil perusahaan menciptkan nilai bagi pemegang saham.

Maka dari itu dalam penelitian ini indikator yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan yaitu menggunakan rasio *price to book value* (PBV). Alasan menggunakan rasio *price to book value* (PBV) dikarenakan rasio ini banyak digunakan dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi. Nilai buku merupakan ukuran yang stabil dan sederhana yang dapat dibandingkan dengan harga pasar. Maka dari itu dapat memberikan gambaran potensi pergerakan harga suatu saham sehingga memberikan pengaruh terhadap harga saham. Karena tingginya tingkat PBV akan meningkatkan kepercayaan masyarakat akan prospek perusahaan di masa depan.

© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta







## 2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1

Tabel Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti (Tahun)	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Kassandra (2018)	Pengaruh Struktur Modal (X1), Profitabilitas (X2), Ukuran Perusahaan (X3), dan Growth Opportunity (X4) Terhadap Nilai Perusahaan (Y) Real Estate dan Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.	Menunjukkan bahwa Struktur Modal, Profitabilitas, berpengaruh positif dan signifikan sedangkan Ukuran Perusahaan dan <i>Growth Opportunity</i> berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Nilai Perusahaan.	Menganalisis pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, dan Growth Opportunity terhadap Nilai Perusahaan Real Estate dan Properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.	Perbedaan pada variabel independen yang diteliti.
2	Irwansah (2019)	Pengaruh Pertumbuhan Penjualan (X1), Profitabilitas (X2), Ukuran Perusahaan (X3), Dan Growth Opportunity (X4) terhadap Nilai Perusahaan (Y) Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	Menunjukkan pertumbuhan penjualan, profitabilitas, ukuran perusahaan, dan growth opportunity secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.	Menganalisis pengaruh Profitabilitas dan Growth Opportunity terhadap Nilai Perusahaan.	Perbedaan pada variabel independen yang diteliti.
3	Dhani dan Utama (2017)	Pengaruh Growth Opportunity (X1), Struktur Modal (X2), dan Profitabilitas (X3) terhadap Nilai Perusahaan (Y) pada Perusahaan manufaktur sektor industri barang konsumsi.	Menunjukkan bahwa Growth opportunity berpengaruh positif dan tidak signifikan, profitabilitas positif dan signifikan, dan Struktur modal negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.	Menganalisis growth opportunity, profitabilitas dan struktur modal	Perbedaan pada objek yang diteliti.
4	Andanika (2019)	Pengaruh Profitabilitas (X1) Dan Growth Opportunity (X2) Terhadap Nilai	Menunjukkan bahwa variabel <i>growth opportunity</i> berpengaruh signifikan terhadap	Menganalisis pengaruh profitabilitas dan growth opportunity terhadap nilai perusahaan.	Perbedaan adanya variabel intervening dan objek

© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber.
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta

		Perusahaan(Y) Dengan Struktur Modal (Z) Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index	struktur modal. sedangkan variabel profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.		yang diteliti.
5	Mustika (2017)	Pengaruh Profitabilitas (X1), Struktur Aset (X2) Dan Growth Opportunity (X3) Terhadap Struktur Modal (Y) Perusahaan Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia 2010-2014)	Profitabilitas, struktur aset dan growth opportunity tidak berpengaruh signifikan positif terhadap Struktur Modal.	Menganalisis pengaruh profitabilitas dan growth opportunity.	Perbedaan pada variabel dan objek yang diteliti.
6	Pratama dan Wiksuana (2019)	Pengaruh Firm Size (X1), Dan Profitabilitas (X3) Terhadap Nilai Perusahaan (Y) Dengan Struktur Modal (Z) Sebagai Variabel Mediasi Pada sector Industri Barang Konsumsi Efek Indonesia Periode 2012-2016	Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap nilai perusahaan. Sedangkan firm size berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.	Menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan.	Perbedaan adanya variabel moderasi dan objek yang diteliti.
7	Wulandari (2018)	Pengaruh Growth Opportunity (X1), Struktur Modal (X2), Profitabilitas (X3) Dan Tax Avoidance (X4) Terhadap Nilai Perusahaan (Y) Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI.	Menunjukkan bahwa growth opportunity, struktur modal dan profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan	Menganalisis pengaruh growth opportunity, struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.	Perbedaan pada variabel indenpenden yang diteliti.

Sumber : Data diolah oleh peneliti, 2020

© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

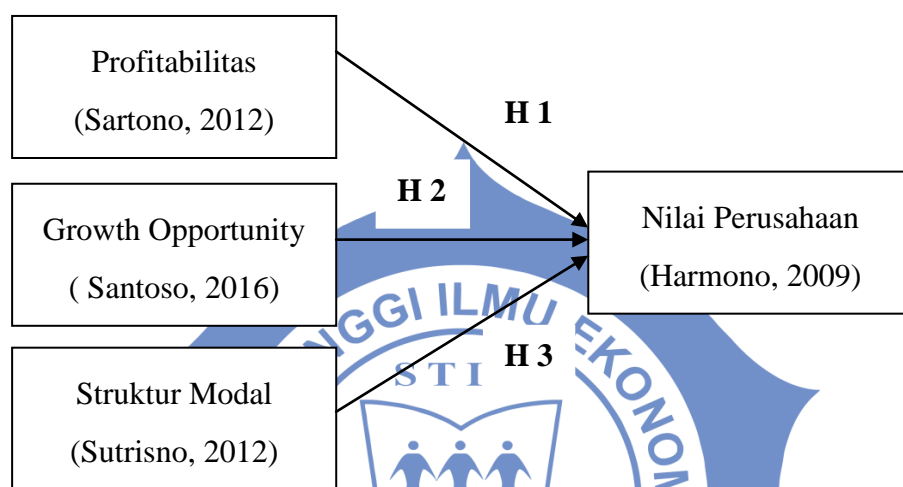
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



## 2.3 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah Profitabilitas, Growth Opportunity, Struktur Modal dan Nilai Perusahaan.

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Pemikiran**



Sumber : Data diolah oleh peneliti, 2020

## 2.4 Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara, dimana hipotesis tersebut berfungsi sebagai dugaan sementara. Untuk mengukur secara pasti sejauh mana Pengaruh Profitabilitas, *Growth Opportunity*, dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hipotesis yang diajukan adalah :

- H1 : Terdapat pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- H2 : Terdapat pengaruh *Growth Opportunity* terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
- H3 : Terdapat pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.



© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



## BAB 3

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat yang dijadikan penelitian dengan judul Pengaruh Profitabilitas, *Growth Opportunity* dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* dilakukan di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan pengambilan data melalui website resmi Bursa Efek Indonesia ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)) serta website lainnya yang berkaitan dengan data laporan keuangan maupun laporan tahunan perusahaan serta informasi lainnya secara lengkap terkait perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

**Tabel 3.1**  
**Waktu Penelitian**

Kegiatan	Desember 2019				Januari 2020				Mei 2020				Juni			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Penelitian																
Pendahuluan																
Penyusunan Proposal																
Pengumpulan Data																
Analisis Data																
Penyusunan laporan																

### 3.2 Desain Penelitian

Dalam penelitian ini, desain yang digunakan adalah riset deskriptif (*descriptive research*) yang berfokus pada penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif, artinya data yang dikumpulkan berupa angka-angka dan analisis menggunakan statistik. Metode penelitian kuantitatif digunakan untuk meneliti populasi atau sample tertentu, teknik pengambilan sample dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif atau statistik dengan bertujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan.

Pada penelitian ini peneliti mencoba menggunakan pengaruh antara variabel penelitian. Sugiyono (2016:38) mengemukakan bahwa variabel adalah segala sesuatu yang telah ditetapkan oleh penelitian untuk dipelajari dan diteliti sehingga diperoleh informasi tentang hal yang ingin diuji, kemudian ditarik kesimpulannya.

Pada umumnya variabel penelitian dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu variabel independen dan variabel dependen. Berdasarkan telaah pustaka dan perumusan hipotesis, maka variabel-variabel dalam penelitian ini yaitu :

1. Variabel bebas (*variabel independen*) adalah variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel dependen (terikat). Dalam hal ini Profitabilitas (X1), *Growth Opportunity* (X2), dan Struktur Modal (X3) merupakan variabel independen.



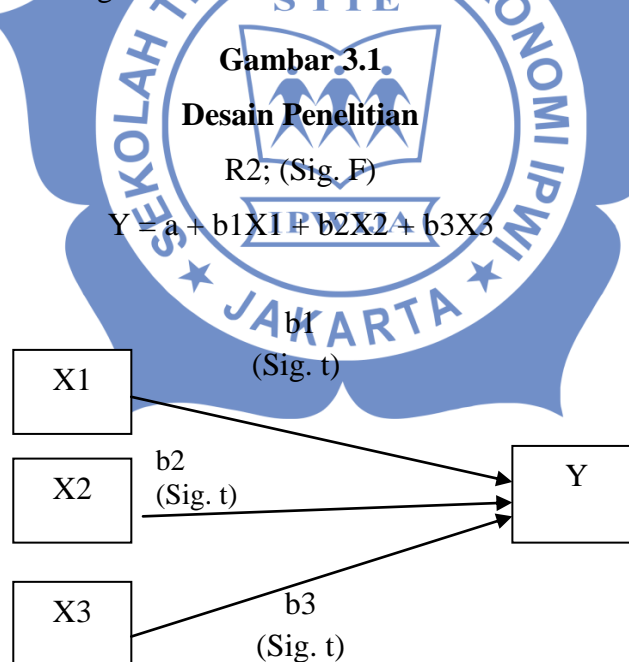
2. Variabel terikat (*variabel dependen*) adalah variabel yang mempengaruhi atau sebab perubahan timbulnya variabel terikat (*independen variabel*). Dalam hal ini Nilai perusahaan (Y) merupakan variabel dependen.

Adapun identifikasi dari penelitian sebagai berikut :

Variabel Independen :	Profitabilitas	( X1 )
	Growth Opportunity	( X2 )
	Struktur Modal	( X3 )
Variabel Dependen :	Nilai Perusahaan	( Y )

Desain pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen pada

Penelitian ini adalah sebagai berikut :



Keterangan

- $b_1$  : variabel independen yang pertama yaitu profitabilitas dengan simbol X1 akan berpengaruh terhadap variabel dependen (Y).

$b_2$  : variabel independen yang kedua yaitu *growth opportunity* dengan simbol X2 akan berpengaruh terhadap variabel dependen (Y).

$b_3$  : variabel independen yang ketiga yaitu struktur modal dengan simbol X3 akan berpengaruh terhadap variabel dependen (Y).

### 3.3 Operasionalisasi Variabel

Operasionalisasi variabel menjelaskan mengenai variabel yang diteliti, definisi atau konsep, indikator, serta skala pengukuran yang akan dipahami dalam operasionalisasi variabel penelitian. Secara lebih rinci, operasionalisasi variabel penelitian adalah sebagai berikut :

**Tabel 3.2**  
**Operasionalisasi Variabel**

No	Variabel	Definisi	Indikator	Ukuran	Skala
1	Profitabilitas (X1)	Sartono (2012:122) menyatakan bahwa profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri.	$\frac{\text{Return On Equity (ROE)}}{\text{Return On Equity (ROE)}}$	$\frac{\text{Laba setelah pajak (EAT)}}{\text{Modal sendiri}}$ Fahmi (2012:80)	Rasio
2	Growth Opportunity (X2)	Santoso (2016) menyatakan bahwa <i>growth opportunity</i> adalah peluang pertumbuhan suatu perusahaan di masa mendatang.	Asset	$\frac{\text{Total Asset}(t) - \text{Total Asset}(t - 1)}{\text{Total Asset}(t - 1)}$ Kassandra (2018)	Rasio





3	Struktur Modal (X3)	Sutrisno (2012:263) menyatakan bahwa struktur modal merupakan imbangan antara modal asing atau hutang dengan modal sendiri.	<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	$\frac{\text{Total Liabilities}}{\text{Stockholders' Equity}}$ Smith,Skousen,etc dalam Fahmi (2012 : 187)	Rasio
4	Nilai Perusahaan (Y)	Harmono (2009:233) menyatakan bahwa nilai perusahaan merupakan kinerja perusahaan yang dicerminkan oleh harga saham yang dibentuk oleh permintaan dan penawaran pasar modal yang merefleksikan penilaian masyarakat terhadap kinerja perusahaan.	<i>price to book value</i> (PBV)	$\frac{\text{Harga Per Lembar saham}}{\text{Nilai Buku Per Lembar Saham}}$ Brigham dan Houston (2010:150) dalam Kassandra (2018)	Rasio

Sumber : Data diolah oleh peneliti, 2020

### 3.4 Populasi, Sampel, dan Metode Sampling

#### 3.4.1 Populasi Penelitian

Sugiyono (2012:119) menyatakan bahwa populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek dan subyek yang dimana mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang mana telah ditentukan terlebih dahulu oleh peneliti untuk dipelajari dan diteliti kemudian ditarik kesimpulannya. Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa populasi bukan sekedar jumlah yang ada pada



© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta  
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta

objek dan subjek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik dan yang sifat yang dimiliki oleh objek atau subjek tertentu.

Berdasarkan pengertian diatas maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini merupakan perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2018 berjumlah 57 perusahaan.

### 3.4.2 Sampel

Sugiyono (2012:91) menyatakan bahwa sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.

Pengukuran sampel merupakan langkah-langkah untuk menentukan besarnya sampel yang akan diambil dalam melaksanakan suatu penelitian. Selain itu perlu diperhatikan bahwa sampel yang dipilih harus representif, artinya segala karakteristik dari populasi hendaknya tercermin dalam sampel yang telah dipilih.

Sampel yang dipilih dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berturut-turut pada tahun 2016-2018 yang masuk dalam kriteria yang telah ditentukan oleh peneliti sebanyak 18 sampel perusahaan.

**Tabel 3.3**

Daftar Sampel Perusahaan Properti dan *Real Estate* 2016-2018

NO	Kode Saham	Nama perusahaan
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
3	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate
4	BKSL	Sentul City Tbk.
5	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
6	CTRA	Ciputra Development Tbk.
7	DART	Duta Anggada Realty Tbk.
8	DILD	Intiland Development Tbk.
9	DUTI	Duta Pertiwi Tbk



10	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.
11	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.
12	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
13	MDLN	Modernland Realty Tbk.
14	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk.
15	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
16	RDTX	Roda Vivatex Tbk
17	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.
18	SMRA	Summarecon Agung Tbk.

Sumber : Data diolah oleh peneliti, 2020

### 3.4.3 Metode Sampling

Sugiyono (2012:117) menyatakan bahwa metode sampling adalah teknik pengambilan sampel untuk menentukan sampel yang digunakan dalam penelitian, terdapat beberapa metode sampling yang digunakan.

Menurut Sugiyono (2012:82) terdapat dua teknik sampling yang dapat digunakan, yaitu :

#### 1. Probability Sampling

Probability sampling merupakan teknik pengambilan sampel yang memberikan peluang yang sama pada setiap unsur (anggota) populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel. Teknik sampel probability sampling meliputi, simple random sampling, proportionate stratified random sampling, sampling area (cluster) dan disproportionate stratified random sampling.

#### 2. Non Probability Sampling

Non probability sampling merupakan teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang atau kesempatan sama pada setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. Teknik



sampel non probability sampling meliputi, sampling sistematis, kuota, aksidental, purposive, jenuh, dan snowball.

Dalam penelitian ini teknik sampling yang digunakan yaitu, non probability sampling dengan teknik purposive sampling. Menurut Sugiyono (2012:85) purposive sampling adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu.

Alasan penulis menggunakan teknik purposive sampling karena tidak semua sampel memiliki kriteria yang sesuai dengan fenomena yang diteliti. Dengan demikian, penulis memilih teknik purposive sampling yang menetapkan pertimbangan atau kriteria tertentu yang harus dipenuhi oleh sampel yang digunakan dalam penelitian ini. Adapun kriteria yang dijadikan sebagai sampel penelitian yaitu:

**Tabel 3.4**

Kriteria Pemilihan Sample

No	Kriteria Pemilihan Sample	Jumlah
1	Perusahaan properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2018.	57
2	Perusahaan properti dan <i>real estate</i> yang terdaftar di BEI tetapi tidak konsisten mempublikasikan laporan tahunan selama penelitian 2016-2018.	(21)
3	Perusahaan properti dan <i>real estate</i> yang labanya minus dan memiliki angka yang ekstrim	(18)
4	Jumlah Sampel Penelitian	18

Sumber : Bursa Efek Indonesia, data diolah.





### 3.5 Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder berupa data kuantitatif, sehingga teknik pengumpulan data yang digunakan adalah metode dokumentasi dan laporan keuangan tahunan. Sugiyono (2013:240) menyatakan bahwa dokumen merupakan catatan peristiwa yang berlalu. Dokumen bisa berupa tulisan, gambar, dan karya-karya monumental dari seorang. Secara teknis pengumpulan data menggunakan metode dokumentasi ini dilakukan dengan pencarian data berupa laporan perusahaan yang di kumpulkan melalui internet, yaitu melalui website resmi dari Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id).

Data tersebut diperoleh dari lembaga atau instansi melalui pengutipan atau studi pustaka yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian ini menggunakan data yang bersumber dari :

1. Data nama-nama perusahaan yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Daftar harga saham masing-masing perusahaan yang di peroleh dari Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Data terkait lainnya yang berkaitan dengan penelitian yang di peroleh dari internet.

### 3.6 Instrumentasi Variabel Penelitian

Sugiyono (2013:148) menyatakan bahwa instrumen penelitian adalah suatu alat yang digunakan mengukur fenomena alam maupun sosial yang diamati. Secara spesifik semua fenomena ini disebut variabel penelitian. Instrumen penelitian harus memenuhi persyaratan keabsahan (*validity*) dan keterndalan



(*reliability*). Jika peneliti menggunakan data primer (misalnya kuesioner, test, isian, dan lain-lain), maka instrumen yang disusun harus melalui uji validitas dan reliabilitas. Jika peneliti menggunakan data sekunder (dokumentasi data dari pihak lain) maka harus diteliti dapat menelusuri secara historis data tersebut telah memenuhi prinsip validitas dan reliabilitas.

Dalam penelitian ini, instrumen yang digunakan sebagai alat pengumpul data penelitian adalah menggunakan data sekunder yang berupa dokumentasi data laporan keuangan dari pihak lain.

### 3.7 Metode Analisis dan Pengujian Hipotesis

#### 3.7.1 Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dan regresi linier ganda. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dan analisis regresi linier ganda. Analisis deskriptif dilakukan untuk mendeskripsikan data penelitian. Analisis regresi linier ganda digunakan untuk menguji pengaruh beberapa variable independen terhadap satu variable dependen dengan tipe data metrik (Interval atau rasio). Sebelum analisis regresi linier ganda yang sesungguhnya maka didahului uji persyaratan analisis yaitu uji asumsi klasik. Uji asumsi terdiri dari uji normalitas, multikolinieritas, heteroskedastisitas, autokorelasi dan linieritas yang dapat dijelaskan sebagai berikut :



### 3.7.1.1 Uji Asumsi Klaksik

#### 1. Uji Normalitas

Menurut Ghozali (2011:160) dalam Santoso (2016) uji normalitas digunakan untuk menguji apakah dalam model regresi variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Terdapat dua cara yang dapat digunakan untuk menguji normalitas model regresi, yaitu analisis grafik dan uji statistik. Teknik uji normalitas yang digunakan dalam penelitian ini adalah One Sample Kolmogorov Smirnov Test, yaitu pengujian dua sisi yang dilakukan dengan membandingkan hasil uji dengan taraf signifikansi. Taraf Signifikansi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- $\geq 0,05$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak sehingga dapat dikatakan data tersebut berdistribusi secara normal.
- $\leq 0,05$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima sehingga data tersebut dapat dikatakan berdistribusi tidak normal.

#### 2. Uji Multikolinearitas

Menurut Ghozali (2011:105) dalam Santoso (2016) menyatakan bahwa uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen). Indikator model regresi yang dikatakan baik adalah tidak adanya korelasi di antara variabel independen. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinearitas di dalam model regresi yaitu dengan cara menggunakan nilai *tolerance* dan nilai *variance inflation factor* (VIF). Menurut Suyoto



(2010:79) bahwa nilai *tolerance* tersebut harus terbentuk diatas 0.10 dan nilai *variance inflation factor* (VIF) yang terbentuk harus kurang dari 10.

### 3. Uji Autokorelasi

Menurut Mulyanto dan Wulandari (2010:181) model regresi yang baik adalah yang tidak terjadi autokorelasi dimana pengujian dilakukan dengan melihat nilai Durbin-Watson hasil pengolahan data dibandingkan dengan nilai dl dan du pada Durbin-Watson tabel dengan kriteria sebagai berikut:

- $du < DW < 4 - du =$  tidak ada autokorelasi
- $dl < DW < du$  atau  $4 - du < DW < 4 - dl =$  tidak dapat disimpulkan
- $DW < dl$  atau  $DW > 4 - dl =$  terjadi autokorelasi positif/negatif

### 4. Uji Heterokedastisitas

Menurut Mulyanto dan Wulandari (2010:181) uji heteroskedastisitas adalah uji yang menilai apakah ada ketidaksamaan varian dari residual untuk semua pengamatan pada model regresi linear. Uji heterokedastisitas adalah salah satu dari uji asumsi klasik yang harus dilakukan pada regresi linear. Apabila asumsi heteroskedastisitas tidak terpenuhi, maka dengan demikian model regresi dinyatakan tidak valid sebagai alat peramalan. Apabila titik-titik tersebar acak tidak membentuk suatu pola tertentu seperti segitiga, segiempat, lengkung yang beraturan dan sebagainya maka uji asumsi ini terpenuhi.

Setelah uji asumsi terpenuhi maka akan dilanjutkan dengan analisis regresi linier ganda. Hasil analisis regresi linier ganda yang utama adalah nilai





koefisien determinasi Adjusted R Square (Adj R<sup>2</sup>). Analisa regresi linier ganda digunakan untuk memperkirakan adanya pengaruh variabel independen (X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>, dan X<sub>3</sub>) terhadap variabel dependen (Y). Untuk memudahkan proses perhitungan maka digunakan proses SPSS (*Statistical Package for Social Sciences*). Hubungan antara kedua variabel tersebut dapat dituliskan sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3$$

Keterangan :

Y	=	a + b <sub>1</sub> X <sub>1</sub> + b <sub>2</sub> X <sub>2</sub> + b <sub>3</sub> X <sub>3</sub>
a	=	Konstanta
b	=	Koefisien Regresi
X <sub>1</sub>	=	Profitabilitas
X <sub>2</sub>	=	Growth Opportunity
X <sub>3</sub>	=	Struktur Modal
Y	=	Nilai Perusahaan

### 3.7.2 Pengujian Hipotesis

Sugiyono (2010:70) dalam Rosadi (2018) menyatakan bahwa hipotesis adalah jawaban sementara terhadap rumusan masalah, dimana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pernyataan, dikatakan sementara karena jawaban yang diberikan didasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data.

#### A. Uji F

Uji F digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

- Ho : ρ = 0 : tidak ada pengaruh
- Ha : ρ ≠ 0 : ada pengaruh



Signifikan tidaknya pengaruh variabel independen secara simultan terhadap variabel dependen dilakukan dengan melihat probabilitas F hitung (nilai Sig F) dari seluruh variabel independen pada taraf uji  $\alpha = 5\%$ . Ghozali (2005:84) dalam Rosadi (2018) menyatakan bahwa jika nilai signifikan  $< 0,05$  maka  $H_0$  ditolak, namun apabila nilai signifikan  $> 0,05$  maka  $H_0$  diterima.

Kriteria yang digunakan yang digunakan sebagai berikut :

- Jika Sig F  $< \alpha$ , maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima yang memiliki arti bahwa variabel independen secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen.
- Jika Sig F  $> \alpha$ , maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak yang memiliki arti bahwa variabel independen secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

### B. Uji t

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen secara parsial berpengaruh nyata atau tidak terhadap variabel dependen. Pengaruh parsial ditunjukkan oleh koefisien regresi dalam persamaan regresi linier ganda.

- $H_0 : b_1 = 0$  : tidak ada pengaruh
- $H_a : b_1 \neq 0$  : ada pengaruh

Signifikan tidaknya pengaruh variabel independen secara parsial terhadap variabel dependen dilakukan dengan melihat probabilitas t hitung (nilai Sig t) dari seluruh variabel independen pada taraf uji  $\alpha = 5\%$ . Kriteria yang digunakan yang digunakan sebagai berikut :



- Jika  $\text{Sig } t < \alpha$ , maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima yang memiliki arti bahwa variabel independen secara parsial memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen.
- Jika  $\text{Sig } t > \alpha$ , maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak yang memiliki arti bahwa variabel independen secara parsial memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

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

Menurut Ghozali (2007:97) dalam Rosadi (2018) koefisien determinasi adalah mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ) adalah antara nol sampai dengan satu. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) dapat dilihat pada tabel Model Summary pada tabel *Adjusted R Square* dimana besarnya nilai *Adjusted R Square* menunjukkan seberapa besar variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen, sedangkan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain.

### D. Menentukan kriteria pengujian

Untuk membuktikan apakah pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen hasilnya signifikan maka dilakukan perumusan nilai  $H_0$  dan  $H_a$  sebagai berikut :

$H_0$  : Tidak ada pengaruh yang signifikan secara bersama antara variabel independen (variabel bebas) terhadap variabel dependen (variabel terikat).

Ha : Ada pengaruh yang signifikan secara bersama antara variabel independen (variabel bebas) terhadap variabel dependen (variabel terikat).

### Pengujian Hipotesis 1

#### Hipotesis yang di ajukan :

Ada pengaruh yang signifikan antara Profitabilitas terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

#### Hipotesis statistik :

- $H_{10}$  : tidak ada pengaruh antara Profitabilitas terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- $H_{1a}$  : ada pengaruh antara Profitabilitas terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

### Pengujian Hipotesis 2

#### Hipotesis yang di ajukan :

Ada pengaruh yang signifikan antara *Growth Opportunity* terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).





Hipotesis statistik :

- $H_{20}$  : tidak ada pengaruh antara *Growth Opportunity* terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- $H_{2a}$  : ada pengaruh antara *Growth Opportunity* terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

### Pengujian Hipotesis 3

**Hipotesis yang di ajukan :**

Ada pengaruh yang signifikan antara Struktur Modal terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Hipotesis statistik :

- $H_{30}$  : tidak ada pengaruh antara Struktur Modal terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- $H_{3a}$  : ada pengaruh antara Struktur Modal terhadap Nilai perusahaan pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).



© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta  
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber. :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta

## DAFTAR PUSTAKA

- Ambarwati, Dwi Ari (2010). *Manajemen Keuangan Lanjut*, Jakarta : Graha Ilmu.
- Andanika (2017). *Pengaruh Profitabilitas Dan Growth Opportunity Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening Pada Perusahaan Yang Terdaftar Di Jakarta Islamic Index*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
- Atmaja (2002). *Manajemen Keuangan*, Yogyakarta : Andi Offset.
- Ayem dan Nugroho (2016). *Pengaruh profitabilitas, struktur modal, kebijakan deviden, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan (Studi kasus perusahaan manufaktur yang go public di BEI periode 2010-2014)*. Jurnal Akuntansi. Vol.4, No.1, 31-39.
- BEI (2019). Bursa Efek Indonesia, available <https://www.idx.co.id/perusahaan-tercatat/laporan-keuangan-dan-tahunan/>. Diakses pada tanggal 22 Desember 2019
- Burhanuddin, Afif (2013). Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif, available <https://afidburhanuddin.wordpress.com/2013/05/21/penelitian-kuantitatif-dan-kualitatif/>. Diakses pada tanggal 2 Januari 2020.
- Dhani dan Utama (2017). *Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Struktur Modal dan Profitabilitass Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2015*, Jurnal, Airlangga.
- Eddyelly, (2013). Daftar Sektor Properti dan Real Estate, available <https://www.eddyelly.com/2013/05/daftar-indeks-sektor-properti-dan-real.html>. Diakses pada tanggal 25 Desember 2019.
- Fahmi, Irham (2018). *Pengantar Manajemen Keuangan*, Bandung : Alfabeta.
- Geovani , (2018). Teori Manajemen Keuangan, available <http://repository.unpas.ac.id/33587/3/BAB%20II%20KAJIAN%20PUSTAKA.pdf>. Diakses pada tanggal 16 Januari 2020.
- Hanafi; Halim (2012). *Analisis Laporan Keuangan*, Yogyakarta : UPP STIM YKPN.
- Harahap, Sofyan (2011). *Teori Akuntansi Edisi Revisi*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Harmono (2009). *Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard*, Jakarta : Bumi Aksara.

### © Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta



- Horne; Wachowicz (2007). *Fundamentals Of Financial Management Prinsip-Prinsip Manajaemen Keuangan*, Jakarta : Salemba Empat.
- Husnan; Pudjiastuti (2001). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, Yogyakarta.
- Intan, (2019). Teori Manajemen Keuangan, available [http://repository.radenintan.ac.id/1201/3/BAB\\_II.pdf](http://repository.radenintan.ac.id/1201/3/BAB_II.pdf). Diakses pada tanggal 16 Januari 2020.
- Irwansah, Fera (2019). *Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Dan Growth Opportunity Terhadap Nilai Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*, Jurnal, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas Surabaya.
- Jayadi (2017). *Laboratorium Statistik*, Jakarta.
- Kamaludin (2011). *Manajemen Keuangan*, Bandung : Mandar Maju.
- Kasmir (2016). *Pengantar Manajemen Keuangan*, Jakarta : Kencana Prenadia Media Group.
- Kassandra, Tampubolon (2018). *Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan Dan Growth Opportunity Terhadap Nilai Perusahaan Real Estate Dan Property Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*, Skripsi, Universitas Sumatera Utara Medan.
- Kontan, (2018). Pendapatan Ciputra Development, available <https://investasi.kontan.co.id/news/penjualan-properti-melambatpendapatan-usaha-ciputra-development-turun-4-tahun-lalu>. Diakses pada tanggal 27 Mei 2020.
- Kusumajaya (2011). *Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan perusahaan terhadap profitabilitas dan nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur di Bursa Efek Indonesia*. Tesis, Universitas Udayana.
- Martono; Harjito (2016). *Manajemen Keuangan*, Yogyakarta : Ekonisia.
- Mulyanto; Wulandari (2010). *Penelitian:Metode dan Analisis*, Semarang : CV Agung.
- Mustika, Irma (2017). *Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aset dan Growth Opportunity Terhadap Struktur Modal Perusahaan*. Jurnal, Universitas Negeri Padang.
- Pratama dan Wiksuana (2018). *Pengaruh Firm Size dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Mediasi pada Perusahaan Industri dan Konsumsi yang Terdaftar di BEI 2012-2016*. Jurnal, Universitas Udayana.

© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengummumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta





- Rokhmawati, Andewi (2016). *Manajemen Keuangan*, Pekanbaru : Deepublish.
- Rosadi, Hernapuri (2018). *Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Perusahaan Food And Beverages Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2013-2017*, Skripsi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Ipwi Jakarta.
- Santoso, Yuswanandre (2016). *Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Aktiva, Likuiditas Dan Growth Opportunity Terhadap Struktur Modal Perusahaan Manufaktur*, Skripsi, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta.
- Sartono, Agus (2012). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta : BPFE.
- Sugiyono (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung : Alfabeta.
- Sulindawti; Yuniarto; Purnamawati (2016). *Manajemen Keuangan Sebagian Dasar Pengambilan Keputusan Bisnis*, Singaraja : Rajawali Pers.
- Sutrisno (2012). *Manajemen Keuangan Teori Konsep & Aplikasi*, Yogyakarta.
- Tumilar, Sena (2019). *Pengaruh Struktur Modal, Debt to Asset Ratio dan Suku Bunga Terhadap Price To Book Value pada Indeks LQ45 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017*, Skripsi, Sekolah Ilmu Ekonomi Ipwi Jakarta.
- Wulandari, Dwi (2018). *Pengaruh Growth Opportunity, Struktur Modal, Profitabilitas Dan Tax Avoidance Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Periode 2012-2016*, Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Surakarta.
- Yulius dan Tarigan (2007). *Kepemilikan Manajeral: Kebijakan Hutang, Kinerja dan Nilai Perusahaan*, Jurnal, Universitas Kristen Petra.

© Hak cipta milik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI Jakarta

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar STIE IPWI Jakarta
2. Dilarang mengummumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin STIE IPWI Jakarta