

## **PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PROPERTY DI BURSA EFEK**

**I Dewa Ayu Indah Pratiwi<sup>1</sup>**  
**I Gusti Bagus Wiksuana<sup>2</sup>**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana (Unud), Bali, Indonesia  
email: indahpratiwi2424@gmail.com

### **ABSTRAK**

Penelitian ini memiliki tujuan guna mengetahui pengaruh Struktur modal, ukuran perusahaan, dan profitabilitas kepada Nilai perusahaan di perusahaan property & real estate di Bursa Efek Indonesia. Populasi yang diambil untuk penelitian ini yaitu perusahaan Sub sektor *Properti & real estate*. Penelitian ini memakai sampling jenuh dengan jumlah sampel sebanyak 40 perusahaan. Regresi linear berganda merupakan metode yang dipakai untuk melakukan analisis data dalam penelitian ini. Hasil penelitian menyatakan bahwa Struktur modal mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Hal ini dapat ditinjau dari nilai signifikansi sebesar  $0,019 < 0,05$  dengan nilai koefisien beta 0,077 bernilai positif. Ukuran Perusahaan mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Hal ini dapat ditinjau dari nilai signifikansi sebesar  $0,000 < 0,05$  dengan nilai koefisien beta 0,300 bernilai positif. Profitabilitas mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. nilai signifikansi sebesar  $0,024 < 0,05$  dengan nilai koefisien beta 0,139 bernilai positif. Dengan kata lain semakin meningkat Profitabilitas akan semakin meningkatkan Nilai Perusahaan, sebaliknya jika Profitabilitas mengalami penurunan maka Nilai perusahaan akan mengikuti penurunan tersebut.  
**Kata kunci:** Struktur modal, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan nilai perusahaan

### **ABSTRACT**

*This study aims to determine the effect of capital structure, company size, and profitability on firm value in property & real estate companies on the Indonesia Stock Exchange. The population used in this study is the company property & real estate sub-sector. This research uses saturated sampling with a sample of 40 companies. Multiple linear regression is a method used to analyze the data in this study. The results showed that the Capital Structure has a positive effect on Company Value. This can be seen from the significance value of  $0.019 < 0.05$  with a positive beta coefficient of 0.077. Company size has a positive effect on firm value. This can be seen from the significance value of  $0,000 < 0.05$  with a beta coefficient value of 0.300 positive. Profitability has a positive effect on Company Value. significance value of  $0.024 < 0.05$  with a beta coefficient of 0.139 is positive. In other words, increasing profitability will further increase the value of the company, conversely if profitability decreases, the value of the company will decrease further.*

**Keywords:** capital structure, company size, profitability, and company value

## PENDAHULUAN

Manajemen keuangan memiliki tujuan memaksimalkan nilai dari perusahaan atau kemakmuran pemegang saham perusahaan. Perusahaan mengetahui bahwa kinerja keuangan digunakan sebagai salah satu aspek yang digunakan pasar untuk menilai suatu perusahaan. Perusahaan seyogyanya mempunyai tujuan dengan target berjangka panjang atau jangka pendek, tujuan utama target dengan jangka waktu yang panjang yaitu guna memaksimalkan nilai perusahaan dan memberi insentif atau bonus untuk para pemilik saham. Sedangkan adapun tujuan dari target perusahaan jangka pendek yaitu untuk mengoptimalkan secara maksimal laba yang didapat dari pemanfaatan sumber daya yang efisien (Mohammed & Sawandi, 2003). Pada saat pendirian perusahaan, perusahaan mengadakan perluasan usaha, permodalan dibutuhkan oleh perusahaan (Hilmi, 2010). Perusahaan *go public* atau perusahaan yang sudah menjual sahamnya kepada khalayak umum atau public maka nilai perusahaan bisa dipahami sebagai persepsi dari pihak investor kepada perusahaan tersebut. Nilai perusahaan bisa digunakan investor sebagai acuan atau dasar untuk memantau bagaimana *track record* atau kinerja perusahaan pada masa depan, selain itu juga nilai perusahaan kerap dihubungkan bersama dengan harga saham perusahaan tinggi. Perusahaan yang mempunyai nilai relatif tinggi memberi petunjuk jika tingkat kemakmuran perusahaan yang relative tinggi pula akan membuat rasa percaya diri yang bagus dari para pemilik saham perusahaan tersebut (Wijaya & Sedana, 2015). Selain itu perusahaan yang mempunyai nilai relatif tinggi juga akan menimbulkan rasa percaya dari seorang investor meningkat, baik itu mengenai kinerja perusahaan di masa sekarang atau prospek yang ditargetkan perusahaan untuk masa depan.

Pertumbuhan bisnis properti yang kian tahun semakin meningkat pesat serta menjanjikannya tentu sangat dilirik bagi para investor. Namun permintaan kepada kebutuhan properti tidak sebanding dengan ketersediaan kepada produk properti. Adanya ketimpangan antara property yang tersedia dengan permintaannya membuktikan bahwa prospek bisnis property yang memiliki potensi relative tinggi. Pada situasi seperti ini menjadikan ketertarikan bukan hanya dimata pelaku bisnis properti namun juga di mata konsumen. Kini konsumen sering membeli properti tidak untuk memenuhi keperluan atau kebutuhan hidupnya akan tetapi juga untuk melakukan investasi jangka panjang. Bisnis property adalah sektor dengan ciri khas yang sangat susah untuk diprediksi. Karena ketika ekonomi tumbuh pada angka yang relative tinggi, industry property akan booming dan bahkan mengalami keadaan yang cenderung *over supplied*. Akan tetapi sebaliknya terjadi jika pertumbuhan ekonomi lesu atau menurun, secara relative singkat bisnis property ini juga akan menurun dengan lumayan drastis, dan bisnis property berisiko cukup tinggi karena sumber utama dari dana sektor ini umumnya didapat dari sumber dana eksternal yaitu kredit perbankan, di lain sisi sektor bisnis ini menjalankan operasinya dengan memakai aktiva tetap yaitu berupa tanah termasuk juga bangunan di atasnya. Meskipun tanah dan bangunannya bisa juga dipakai untuk membayar hutang, namun tanah dan bangunan cenderung kurang likuid karena aktiva yang disebutkan dalam beberapa hal mengalami kesulitan untuk dihibahkan ke dalam bentuk kas dengan rentang waktu yang relative singkat

sehingga banyak developer tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang sudah mendapatkan persetujuan bersama dalam bentuk perjanjian.

Investor bisa memakai nilai perusahaan tersebut untuk pertimbangan menilai kinerja perusahaan pada masa berikutnya yang akan datang. Nilai perusahaan mempunyai hubungan yang cukup erat dengan harga saham (Wijaya & Sedana, 2015). Pengukuran nilai perusahaan bisa dilakukan dengan rasio *price book value* (PBV) merupakan perbandingan harga saham yang mempunyai nilai buku perlembar harga saham. *Price to book value* (PBV) melakukan pengukuran pada nilai yang disajikan oleh pasar yang terletak pada manajemen juga organisasi perusahaan sebagai perusahaan yang selalu tumbuh dan berekspansi (Brigham & Houston, 2011). Peningkatan *price to book value* (PBV) menunjukkan peningkatan kemakmuran para pemegang saham yang merupakan tujuan utama dari perusahaan go public nilai *price to book value* (PBV) dapat membantu investor untuk memperkirakan saham perusahaan tersebut dalam kondisi *under value* atau *over value* sehingga investor dapat mengambil keputusan yang tepat.

Berikut ini dapat dilihat data nilai perusahaan yang bergerak di perusahaan *real estate* di Bursa Efek Indonesia:

**Tabel 1.**  
**Data pergerakan Nilai Perusahaan di sektor *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Selama Tahun 2016-2018.**

No	Nama Perusahaan	Kode	PBV (Price To Book Value)		
			2016	2017	2018
1	Adhi Karya Tbk	ADHI	1.43	1.14	0.92
2	Agung Podomoro Land Tbk	APLN	0.45	0.40	0.25
3	Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	0.94	0.82	0.67
4	Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA	1.62	1.81	1.93
5	Bumi Citra Permai Tbk	BCIP	214	252	287
6	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	BEST	0.65	0.63	0.48
7	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	0.36	0.31	0.38
8	Sentul City Tbk	BKSL	0.93	0.72	0.57
9	Bukit Darmo Property Tbk	BKDP	0.93	1.06	0.88
10	Bintang Mitra Semestaraya Tbk	BMSR	0.00	1.13	1.33
11	Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	1.44	1.12	0.81
12	Cowell Development Tbk	COWL	0.00	3.80	2.22
13	Ciputra Development Tbk	CTRA	1.52	1.47	1.17
14	Duta Anggada Realty Tbk	DART	0.33	0.27	0.21
15	Intiland Development Tbk	DILD	0.00	0.57	0.49
16	Duta Pertiwi Tbk	DUTI	1.48	1.20	0.89
17	Megapolitan Developments Tbk	EMDE	0.00	1.11	1.06
18	Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII	0,00	2,39	2,94
19	Gading Development Tbk	GAMA	455.91	0.46	0.50

*Bersambung...*

Lanjutan Tabel 1.

No	Nama Perusahaan	Kode	PBV (Price To Book Value)		
			2016	2017	2018
20	Gowa Makasar Toursm Develompment Tbk	GMTD	1.55	1.47	1.99
21	Perdana Gapura Prima Tbk	GPRA	0.80	0.43	0.44
22	Jaya Real Property Tbk	JRPT	2.33	2.03	1.49
23	Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA	0.90	0.98	0.92
24	Mnc Land Tbk	KPIG	0.01	0.01	0.01
25	Lippo Cikarang Tbk	LPCK	0.52	0.28	0.15
26	Lippo Karawaci Tbk	LPKR	0.76	0.43	0.22
27	Modernland Realty Ltd Tbk	MDLN	0.66	0.52	0.41
28	Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI	183.87	292.70	233.96
29	Metropolitan Land Tbk	MTLA	0.80	1.02	1.00
30	Indonesia Prima Property Tbk	OMRE	0.10	0.38	0.81
31	Pembangunan Jaya Ancol Tbk	PJAA	0.89	0.56	0.46
32	Pudjiadi Prestige Tbk	PUDP	7.97	1.11	4.54
33	Pakuwon Jati Tbk	PWON	2.75	2.58	1.95
34	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk	RBMS	0.16	0.34	0.40
35	Danayasa Arthatama Tbk	SCBD	3.35	3.20	3.47
36	Seryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	0.21	0.20	0.24
37	Summarecon Agung Tbk	SMRA	0.19	0.12	1.37
38	Surya Semesta Internusa Tbk	SSIA	1.37	1.00	1.01
39	Wijaya Karya Tbk	WIKA	3.71	0.95	0.96
40	Waskita Karya	WSKT	2.14	1.32	0.84

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), 2019

Berdasarkan Tabel 1, dapat dinyatakan jika sektor properti dan real estete pergerakan dari tahun 2016 sampai 2018 mengalami penurunan. Penelitian ini menggunakan sektor real estete karena pergerakan harga saham sektor ini memiliki nilai yang paling rendah jika dibandingkan dengan sektor yang lainnya, sedangkan jika dilihat dari segi harga, harga property yang semakin hari mengalami peningkatan yang cukup cepat menjadi hal yang menjadi keunikan dan layak untuk diteliti karena perkembangan yang terjadi pada bidang real estete adalah salah satu dari indicator yang berkaitan dengan tumbuhnya ekonomi sebuah Negara. Harga property yang mengalami kenaikan tiap tahun akan menambah peluang bagi keuntungan yang didapat investor yang melakukan investasi dana dalam bentuk bisnis property. Namun kenyataan yang terjadi harga saham pada perusahaan yang bergerak pada sektor riil estate cenderung berfluktuatif (tidak stabil).

Nilai perusahaan dipengaruhi oleh bermacam-macam faktor baik dari luar perusahaan maupun dari dalam perusahaan. Menurut Meiriska Febrianti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur asset, profitabilitas,

likuiditas, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan, DER (Debt to Equity Ratio). Menurut Endang Mahpudin menyebutkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah kebijakan deviden dan profitabilitas mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan beberapa variabel yang mempengaruhi nilai perusahaan pada penelitian ini, menggunakan tiga variabel yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Ketiga variabel tersebut yaitu struktur modal, ukuran perusahaan, dan profitabilitas. Alasan menggunakan variabel struktur modal, ukuran perusahaan dan profitabilitas dikarenakan terdapat penelitian terdahulu yang masih ada perbedaan hasil atau *research gap* yang meneliti ketiga variabel tersebut.

Teori struktur modal apabila posisi struktur modal berada di atas target struktur modal optimalnya maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. (Mohammed & Sawandi, 2003) menyatakan bahwa struktur modal sangat penting pada bagaimana perusahaan membiayai keseluruhan operasi dan pertumbuhannya dengan menggunakan berbagai sumber dana. Selain itu, Cuong (2012), menyatakan bahwa teori trade-off memprediksi bahwa perusahaan yang aman, perusahaan dengan aset yang lebih berwujud dan lebih banyak penghasilan kena pajak untuk melindungi harus memiliki rasio utang yang tinggi, perusahaan dengan ukuran lebih besar dan lebih banyak likuiditas harus memiliki rasio utang yang tinggi. Lebih lanjut, (Mohamad & Abdullah, 2012) menyatakan bahwa teori Trade off menyiratkan bahwa leverage memiliki hubungan positif dengan profitabilitas yang bertentangan dengan teori pecking order. Teori trade-off memprediksi hubungan positif antara struktur modal dengan nilai perusahaan dengan asumsi keuntungan pajak masih lebih besar dari biaya tekanan finansial dan biaya keagenan. Maka dari itu dapat diketahui bahwa penggunaan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan tetapi hanya sampai pada titik tertentu setelah titik tersebut, penggunaan hutang justru menurunkan nilai perusahaan. Indikator struktur modal yang digunakan dalam penelitian ini adalah debt to equity ratio (DER). *Debt to equity ratio* (DER) merupakan rasio untuk mengukur seberapa jauh perusahaan dibelanjai dari pihak debitur makin tinggi rasio ini berarti makin besar dana yang diambil dari luar.

Ukuran perusahaan adalah jumlah dan variasi kapasitas produksi dan kemampuan yang dimiliki perusahaan atau jumlah dan variasi layanan yang dapat diberikan perusahaan secara bersamaan kepada pelanggannya. Ukuran perusahaan adalah faktor utama dalam menentukan profitabilitas dan nilai pasar perusahaan karena skala ekonomi yang dapat ditemukan dalam pandangan neo-klasik tradisional perusahaan (Hafzan, 2017). Ini mengungkapkan bahwa, berbeda dengan perusahaan kecil, barang dapat diproduksi dengan biaya yang jauh lebih rendah oleh perusahaan besar. Sesuai dengan konsep ini, hubungan positif antara ukuran perusahaan dan profitabilitas dan nilai pasar diharapkan (Zeyn, 2012). Bertentangan dengan ini, teori-teori alternatif dari perusahaan menyarankan bahwa perusahaan-perusahaan besar berada di bawah kendali manajer yang mengejar tujuan yang mementingkan diri sendiri dan oleh karena itu fungsi maksimalisasi utilitas manajerial dapat menggantikan maksimalisasi keuntungan dari fungsi tujuan perusahaan. Dalam menentukan keberhasilan bisnis suatu perusahaan, profitabilitas dan nilai pasar melakukan peran yang dinamis.

Pembelanjaan yang dirancang oleh manajer keuangan dapat membentuk sebuah struktur moneter yang bisa memberikan gambaran komposisi dari perbandingan sumber keuangan perusahaan untuk melakukan pembiayaan operasional pada perusahaan. Sumber dana perusahaan digambarkan dari modal asing dan modal yang dimiliki oleh perusahaan tersebut yang berpatokan pada debt to equity ratio (DER) (Wiagustini, 2010). Struktur modal mempengaruhi secara positif pada nilai dari sebuah perusahaan (Rizqia, *et al.* 2013). Hasil penelitian lain yang dilaksanakan oleh (Eka Lestari, 2010) menunjukkan halwa secara parsial Struktur modal mempengaruhi secara yang cukup signifikan dan positif pada nilai perusahaan.

Hasil penelitian sebelumnya (Chen & Chen, 2011) memperoleh hasil Struktur modal mempengaruhi secara secara positif dan signifikan kepada nilai perusahaan. Bahwa terdapat hubungan yang berlangsung secara positif juga signifikan yang terjadi pada nilai perusahaan, temuan ini didukung oleh *trad off theory* yang menyatakan bahwa (dengan asumsi titik target Struktur modal yang dicapai belum optimal) terjadinya peningkatan pada rasio utang untuk struktur modal akan memberi peningkatan nilai dari perusahaan.

H<sub>1</sub>: Struktur modal mempengaruhi secara yang positif dan signifikan kepada nilai perusahaan property dan *real estete* di Bursa Efect Indonesia.

(Sunarto & Budi, 2009) memberikan hasil penelitian yang secara signifikan bahwa adanya pengaruh yang positif antara ukuran dari sebuah perusahaan kepada nilai perusahaan, yang bisa didefinisikan secara terpisah bahwa meningkatnya ukuran perusahaan akan mampu membuat perusahaan mendapat dana dengan cara yang lebih mudah, dan kemudian bisa dilakukan pemanfaatan oleh pihak manajerial guna melakukan peningkatan dari nilai perusahaan.

Ukuran perusahaan adalah penggambaran mengenai ukuran perusahaan berkaitan dengan ukuran besar dan kecil perusahaan yang dapat ditinjau pada jumlah keseluruhan aktiva perusahaan yang dilaporkan pada neraca di akhir tahun anggaran. Jadi ukuran perusahaan menunjukkan besar kecilnya perusahaan yang bisa ditinjau dari jumlah modal yang dipakai dan total seluruh aktiva yang dipunyai (Modigliani & Miller, 2008).

Ukuran perusahaan bisa diwakili lewat jumlah keseluruhan asset atau jumlah kekayaan perusahaan yang dilaporkan pada akhir tahun. Perusahaan yang tergolong ukuran besar biasanya lebih fleksibel dan lebih menerima untuk urusan pendanaan di pasar modal (Ahmad, *et al.* 2012). Hal tersebut juga memiliki arti bahwa perusahaan yang besar memiliki kemudahan dalam akses untuk menuju ke pasar modal.

H<sub>2</sub>: Ukuran Perusahaan mempengaruhi secara yang positif dan signifikan kepada nilai perusahaan property dan *real estete* real estete di Bursa Efect Indonesia.

Profitabilitas diasumsikan sebagai rasio mengenai laba sebuah perusahaan. Rasio nilai profitabilitas yang relatif tinggi pada perusahaan akan memberi daya tarik pada minat investor untuk melakukan penanaman modal di perusahaan tersebut (Huang, Shih, Huang, & Liu, 2006). Keuntungan yang tinggi akan memberikan indikasi prospek perusahaan yang baik sehingga memicu investor

untuk menaikkan permintaan saham yang akan mempengaruhi nilai perusahaan (Chen & Chen, 2011). Hal tersebut yang menjadi dasar pengambilan keputusan investor bahwa perusahaan dengan ini yang kemampuan perolehan laba lebih tinggi lebih mampu untuk meningkatkan kemakmuran dari pemegang saham. Maka jika laba perusahaan yang dihasilkan semakin maka semakin meningkat nilai sebuah perusahaan (Chen & Chen, 2011). Profitabilitas mempengaruhi secara yang positif kepada nilai perusahaan. Penelitian yang dihasilkan oleh (Hilmi, 2010) mendukung pernyataan tersebut dimana profitabilitas berpengaruh positif kepada nilai perusahaan.

Berdasarkan kajian teori dan empiris tersebut maka dapat ditarik hipotesis seperti yang dijabarkan berikut:

H3: Profitabilitas mempengaruhi secara yang positif kepada nilai perusahaan property dan *real estete*.

Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan dijual. Nilai perusahaan yang tinggi sering dipandang sebagai sebuah hal yang penting bagi investor karena nilai perusahaan merupakan indikator bagi pasar dalam menilai sebuah perusahaan. Semakin tinggi nilai perusahaan, semakin besar kemakmuran yang akan diterima oleh pemilik perusahaan (Wiagustini, 2010)

Nilai perusahaan adalah nilai yang mencerminkan berapa harga yang bersedia dibayar oleh investor untuk suatu perusahaan. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi. Memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting artinya bagi suatu perusahaan, karena dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan (Wulandari, *et al*, 2015)

Menurut (Pramana & Mustanda, 2016) nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi harga saham semakin tinggi pula nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi pendanaan (*financing*) dan manajemen aset. Adanya peluang investasi dapat memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Struktur modal merupakan pendanaan kegiatan perusahaan dari kombinasi hutang dan modal sendiri (Brigham & Houston, 2011) juga berpendapat bahwa struktur modal ialah kombinasi antara utang dan ekuitas yang akan digunakan dalam kegiatan operasi perusahaan. Struktur modal yang optimal bagi suatu perusahaan diartikan sebagai struktur yang akan memaksimalkan harga saham perusahaan tersebut. Jika utang sesungguhnya berada di bawah target, pinjaman perlu ditambah. Jika rasio utang melampaui target, maka saham akan dijual. Struktur modal yang optimal bagi suatu perusahaan diartikan sebagai struktur yang akan memaksimalkan harga saham perusahaan tersebut. Pendanaan perusahaan dapat dilakukan dengan memilih alternatif penggunaan utang, ataupun ekuitas. Pemilihan pendanaan dari pihak manajemen nantinya diharapkan akan

menjadi struktur modal yang optimal. Struktur modal optimal adalah struktur modal yang mengoptimalkan keseimbangan antara risk dan return sehingga memaksimalkan harga saham. Pada umumnya nilai perusahaan akan maksimal jika biaya modal adalah minimal (Chen & Chen, 2011). Leverage mengacu pada sejauh mana perusahaan memanfaatkan pinjaman uang mereka (pembiayaan utang) untuk meningkatkan profitabilitas dan diukur dengan total kewajiban terhadap ekuitas. Perusahaan-perusahaan yang meminjam uang dalam jumlah besar selama resesi bisnis lebih mungkin default untuk melunasi hutang mereka saat jatuh tempo; mereka akan berakhir dengan leverage yang tinggi dan lebih mungkin berakhir dengan potensi risiko kebangkrutan. Sebaliknya, semakin rendah pinjaman perusahaan, semakin rendah leverage, dan risiko kebangkrutan pada akhirnya akan lebih rendah yang menandakan bahwa bisnis akan terus beroperasi.

Teori *trade-off* memprediksi bahwa perusahaan yang aman, perusahaan dengan aset yang lebih berwujud dan lebih banyak penghasilan kena pajak untuk melindungi harus memiliki rasio utang yang tinggi, perusahaan dengan ukuran lebih besar dan lebih banyak likuiditas harus memiliki rasio utang yang tinggi. Sementara perusahaan berisiko, perusahaan dengan aset lebih berwujud yang nilainya akan hilang jika terjadi likuidasi, harus lebih mengandalkan pembiayaan ekuitas (Sari, *et al*, 2017). Dalam hal profitabilitas, teori *trade-off* memperkirakan bahwa perusahaan yang lebih menguntungkan harus berarti lebih banyak kapasitas melayani utang dan lebih banyak penghasilan kena pajak untuk melindungi; karena itu rasio utang yang lebih tinggi akan diantisipasi. Menurut teori *trade-off*, perusahaan dengan peluang pertumbuhan tinggi harus pinjam lebih sedikit karena lebih mungkin kehilangan nilai dalam kesulitan keuangan. Lebih lanjut, (Mohamad & Abdullah, 2012), menyatakan bahwa teori Trade off menyiratkan bahwa leverage memiliki hubungan positif dengan profitabilitas yang bertentangan dengan teori pecking order.

Teori *trade off* mempertimbangkan biaya kebangkrutan yang terkait dengan pembiayaan utang dan manfaat dari keuntungan pajak. Teori *trade-off* menyatakan bahwa suatu perusahaan dapat menetapkan target hutang ke nilai perusahaan, dan secara bertahap bergerak ke arah itu. Menurut teori ini, peningkatan tingkat utang akan meningkatkan biaya kebangkrutan, kesulitan keuangan dan agensi, sehingga mengurangi nilai perusahaan. Dengan demikian, perusahaan perlu menemukan keseimbangan di mana tingkat utang akan dapat mengimbangi biaya (seperti keuntungan pajak dari utang) dengan biaya dari kesulitan keuangan yang mungkin terjadi. Menurut teori ini, perusahaan dengan pertumbuhan tinggi memiliki lebih banyak risiko dan biaya kesulitan keuangan yang lebih tinggi, sehingga pertumbuhan memiliki hubungan terbalik dengan tingkat utang. Namun, jika perusahaan memiliki tingkat aset tetap yang lebih tinggi untuk dijadikan jaminan untuk pembiayaan utang, itu akan memberikan akses yang lebih mudah bagi perusahaan untuk mendapatkan utang, sehingga memberikan hubungan positif antara tangibilitas aset dan tingkat utang.

Menurut Capon *et al.* (2011), ukuran perusahaan memiliki peran penting dalam kinerja perusahaan karena berbagai alasan. Dalam perspektif studi tertentu, ukuran dapat menjadi proksi dari sumber daya perusahaan. Karena perusahaan



yang lebih besar memiliki lebih banyak sumber daya organisasi, mereka memberi perusahaan yang lebih besar peralatan yang lebih baik untuk mencapai tujuan mereka (Capon *et al.*, 2011). Ukuran juga dapat mewakili kemungkinan default dan volatilitas aset perusahaan. Ini mengasumsikan bahwa perusahaan besar sulit untuk dilikuidasi. Majdumdar dan Chhibber (1997) juga menunjukkan bahwa perusahaan yang lebih besar menghasilkan kinerja yang superior dibandingkan perusahaan yang lebih kecil. Argumen teoretis lainnya (Onder, 2003, Tran, 2005 dan Surajit dan Saxena, 2009) menyatakan bahwa perusahaan yang lebih besar dapat merancang cara dan cara yang lebih baik untuk memerangi risiko dan ketidakpastian pasar dan memiliki peluang yang lebih baik untuk mengimbangi kerugian acak dan berkinerja lebih baik. Selain itu, ukuran membawa daya tawar terhadap pemasok dan pesaing, perusahaan besar dapat membeli situs terbaik dengan keunggulan terkait, teknologi unggul, dan pakar profesional terbaik karena kontrolnya terhadap pasar.

Kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba biasa disebut dengan profitabilitas. Profitabilitas sangatlah penting untuk perusahaan dalam rangka mempertahankan kelangsungan usahanya dalam jangka panjang, hal dikarenakan profitabilitas menunjukkan apakah perusahaan mempunyai prospek yang bagus di masa yang akan datang atau tidak. Menurut (Febri, *et al.* 2019) profitabilitas merupakan faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Jika manajer mampu mengelola perusahaan dengan baik maka biaya yang akan menjadi lebih kecil sehingga laba yang dihasilkan menjadi lebih besar. Besar atau kecilnya laba ini yang mempengaruhi nilai perusahaan.

Profitabilitas atau laba merupakan pendapatan dikurangi beban dan kerugian selama periode pelaporan. Analisis mengenai profitabilitas sangat penting bagi kreditor dan investor ekuitas. Bagi kreditor, laba merupakan sumber pembayaran bunga dan pokok pinjaman, sedangkan bagi investor ekuitas. Bagi kreditor, laba merupakan sumber pembayaran bunga dan pokok pinjaman, sedangkan bagi investor ekuitas, laba merupakan salah satu faktor penentu perubahan nilai efek. Hal yang terpenting perusahaan adalah bagaimana laba tersebut bisa memaksimalkan pemegang saham bukan seberapa besar laba yang dihasilkan oleh perusahaan (Rizqia *et al.*, 2013).

Menurut (Wijaya & Sedana, 2015), profitabilitas adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Para investor menanamkan saham pada perusahaan adalah untuk mendapatkan return. Semakin tinggi kemampuan perusahaan memperoleh laba, maka semakin besar return yang diharapkan investor, sehingga menjadikan nilai perusahaan menjadi lebih baik.

(Wiagustini, 2010) adalah kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dapat juga digunakan sebagai alat untuk mengukur tingkat efektivitas dalam suatu perusahaan. Indikator ini juga dapat digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dan dapat membantu dalam menentukan efektivitas perusahaan dalam mengelola sumber daya yang dimilikinya. Dengan pengukuran rasio profitabilitas secara berkala, manajemen dapat menerapkan langkah-langkah perbaikan dan efisiensi secara. Rasio yang sering digunakan untuk mengukur tingkat profitabilitas adalah *return on asset (ROA)* *return on equity (ROE)* serta *net profit margin (NPM)*. Rasio profitabilitas atau rasio

rentabilitas menunjukkan keberhasilan dalam menghasilkan keuntungan. Rasio profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba pada masa mendatang dan merupakan indikator dari keberhasilan operasi perusahaan.

Profitabilitas merupakan daya tarik utama pemilik (pemegang saham) karena profitabilitas adalah hasil yang diperoleh melalui usaha manajemen atas dana yang di investasikan oleh para pemegang saham dan profitabilitas juga mencerminkan pembagian laba yang menjadi haknya yaitu seberapa banyak dana yang diinvestasikan kembali dan seberapa banyak yang dibayarkan sebagai dividen tunai ataupun dividen saham kepada para pemilik saham.

Profitabilitas dapat diukur menggunakan rasio profitabilitas. Rasio yang umumnya digunakan untuk mengukur profitabilitas adalah sebagai berikut: Pertama, return on investment (ROI) menurut ROI adalah pengukuran kemampuan perusahaan secara keseluruhan didalam menghasilkan keuntungan dengan jumlah keseluruhan aktiva yang tersedia didalam perusahaan, dimana semakin tinggi rasio ini semakin baik keadaan perusahaan. Dengan menggunakan rasio ini, akan dapat diketahui apakah perusahaan efisien dalam memanfaatkan aktivitya untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan. Rasio ini juga memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena menunjukkan efektifitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan.

## METODE PENELITIAN

Adapun desain penelitian yang dipakai pada penelitian ini adyaitualah menggunakan metode kuantitatif berbentuk asosiatif yaitu penelitian yang menyatakan hubungan dari dua variable atau lebih. Penelitian ini memiliki tujuan guna mengetahui hubungan variabel Struktur modal, ukuran perusahaan, dan profitabilitas kepada nilai perusahaan.

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan perusahaan sektor property, *real estete* yang namanya telah terdaftar di Bursa Efect Indonesia (BEI) pada rentang tahun 2016 – 2018 dengan mengakses data melalui situs resmi BEI ([www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)).

Populasi yang dipakai pada penelitian ini yaitu perubahan property, *real estete* di Bursa Efect Indonesia selama periode 2016 – 2018. Yaitu sebanyak 47 perusahaan. Sampel ditentukan dengan metode dengan metode *sampling jenuh* karena jumlah populasi kurang dari 100, maka semua populasi digunakan sebagai pengambilan sampel.

**Tabel 2.**

### **Perusahaan *Real estete* Yang Menerbitkan Jumlah Sampel Penelitian**

No	Kriteria	Jumlah
1	Perusahaan <i>real estete</i> yang terdaftar di BEI periode 2016-2018	47
2	Perusahaan yang tidak menerbitkan laporan keuangan sesuai dengan variable Struktur modal, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, dan Nilai perusahaan periode 2016-2018	(7)
	Jumlah sampel penelitian	40
	Total sampel amatan 40 x 3 th	120

Sumber: [www.idx.com](http://www.idx.com), 2019

Teknik analisis data yang dipakai untuk menganalisis hasil adalah teknik Analisis regresi linier berganda akan membantu dalam mengetahui pengaruh variabel bebas yaitu Struktur modal ( $X_1$ ), Ukuran perusahaan ( $X_2$ ) dan profitabilitas ( $X_3$ ) kepada variabel terikat yaitu Nilai perusahaan ( $Y$ ). persamaan regresi linier berganda dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e \dots \dots \dots (1)$$

## HASIL DAN PEMBAHASAN

**Tabel 3 .**  
**Analisis Statistik Deskriptif**

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Struktur modal	120	.04	225.15	2.9298	20.49392
Ukuran Perusahaan	120	25.50	32.45	29.2408	1.52877
Profitabilitas	120	-.13	7.55	.1457	.68601
Nilai Perusahaan	120	.00	455.91	10.6425	55.65195
Valid N (listwise)	120				

Sumber: Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 1)

Berdasarkan hasil analisis statistik deskriptif data yang ditunjukkan pada Tabel 3 didapat hasil bahwa sampel yang berjumlah 120 dengan penjabaran sebagai berikut, Struktur modal memiliki nilai minimal 0,04. Nilai maksimal sebesar 225,15 dan rata - rata sebesar 2,9298 dengan standar deviasi sebesar 20,49392. Ukuran Perusahaan memiliki nilai minimal 25,50. Nilai maksimal sebesar 32,45 dan rata - rata sebesar 29,2408 dengan standar deviasi sebesar 1,52877. Profitabilitas memiliki nilai minimal -0,13. Nilai maksimal sebesar 7,55 dan rata - rata sebesar 0,1457 dengan standar deviasi sebesar 0,68601. Nilai Perusahaan memiliki nilai minimal 0,00. Nilai maksimal sebesar 455,91 dan rata - rata sebesar 10,6425 dengan standar deviasi sebesar 55,65195.

**Tabel 4 .**  
**Hasil Uji Normalitas**

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		120
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.60223772
Most Extreme Differences	Absolute	.064
	Positive	.064
	Negative	-.061
Test Statistic		.064
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 <sup>c,d</sup>

a. Test distribution is Normal.

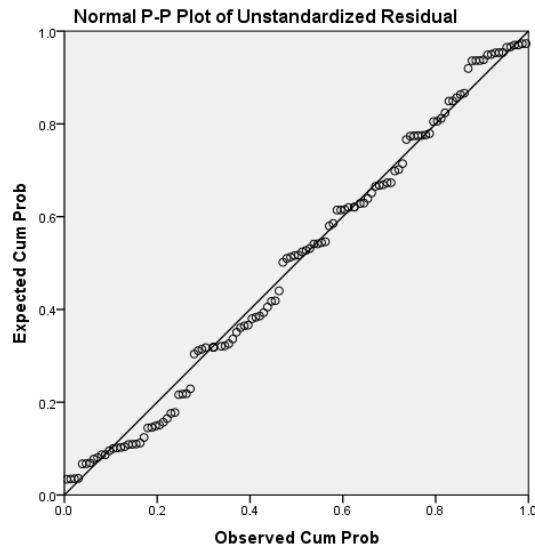
b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

d. This is a lower bound of the true significance.

Sumber: Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 3)

Berdasarkan Tabel 4. dapat dilihat bahwa nilai *Kolmogorov Smirnov* (K-S) sebesar 0,064 dan nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar 0,200. Hasil tersebut mengindikasikan bahwa model persamaan regresi tersebut berdistribusi normal karena nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* lebih besar dari nilai *alpha* 0,05 ( $0,200 > 0,05$ ). Selain itu, uji normalitas dapat dilihat pada grafik dibawah.



**Gambar 1. P-P Plot**

*Sumber:* Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 3)

Berdasarkan hasil grafik p-p plot diperoleh bahwa data menyebar disekitar garis diagonal atau grafik histogramnya menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi memenuhi asumsi normalitas.

**Tabel 5 .  
Hasil Uji Multikolinieritas**

Coefficients <sup>a</sup>		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	Struktur moddal	.779	1.284
	Ukuran Perusahaan	.771	1.297
	Profitabilitas	.971	1.030

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

*Sumber:* Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 2)

Berdasarkan Tabel 5. dapat dilihat bahwa nilai *tolerance* dan VIF dari variabel Struktur moddal berturut-turut 0,779 dan 1,284, nilai *tolerance* dan VIF dari variabel Ukuran Perusahaan berturut-turut 0,771 dan 1,297 dan nilai *tolerance* dan VIF dari variabel Profitabilitas berturut-turut 0,971 dan 1,030 semua menunjukkan nilai *tolerance* untuk setiap variabel lebih besar dari 0,1 dan

nilai VIF lebih kecil dari 10 yang berarti model persamaan regresi bebas dari multikolinieritas.

**Tabel 6.**  
**Hasil Uji Autokorelasi**

Model Summary <sup>b</sup>					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.824 <sup>a</sup>	.679	.671	.60998	1.956

a. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Struktur modal, Ukuran Perusahaan

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 2)

Pada Tabel 6. dapat dilihat bahwa nilai nilai *Durbin Watson* (d-hitung) sebesar 1,956. Dengan signifikan sebesar 0,05 dan N = 120 dan jumlah variabel bebas k = 3, maka diperoleh nilai  $d_u = 1,7536$  diperoleh nilai  $(4 - d_u)$  sebesar  $4 - 1,7536 = 2,2464$ . Oleh karena nilai *Durbin Watson* (d-hitung) sebesar 1,956 berada diantara 1,7536 dan 2,2464 sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada autokorelasi positif dan negatif.

**Tabel 7.**  
**Hasil Uji Heteroskedastisitas**

Coefficients <sup>a</sup>						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.016	.394		.041	.967
	Struktur modal	.030	.017	.175	1.733	.086
	Ukuran Perusahaan	.014	.013	.103	1.015	.312
	Profitabilitas	.051	.033	.141	1.561	.121

a. Dependent Variable: ABS\_RES1

Sumber: Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 2)

Pada Tabel 7. dapat dilihat bahwa nilai signifikansi dari variabel Struktur modal sebesar 0,086, nilai signifikan dari variabel Ukuran Perusahaan sebesar 0,312 dan nilai signifikansi dari variabel Profitabilitas sebesar 0,121. Nilai tersebut lebih besar dari 0,05 yang berarti tidak terdapat gejala heteroskedastisitas.

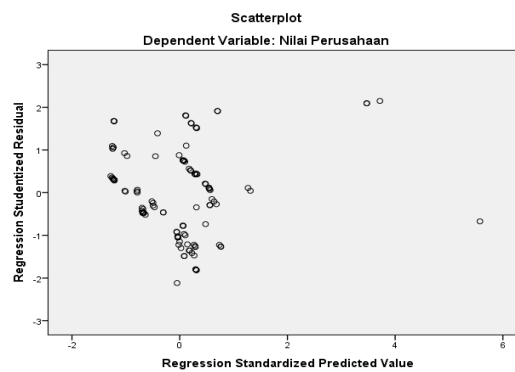
Berdasarkan output *scatterplot* pada Gambar 2, terlihat bahwa tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah heteroskedastisitas.

Berdasarkan hasil analisis regresi seperti yang disajikan pada Tabel 9. maka dapat dibuat persamaan struktural sebagai berikut:

$$Y = -8,459 + 0,077 X_1 + 0,300 X_2 + 0,139 X_3$$

Hasil persamaan tersebut menunjukkan besar dan arah pengaruh masing-masing variabel bebas pada variabel terikat. Koefisien regresi yang bertanda positif berarti mempunyai pengaruh yang searah dengan Nilai Perusahaan. Berdasarkan persamaan regresi linier berganda tersebut dapat dijelaskan

koefisien-koefisiennya sebagai berikut: Nilai konstanta sebesar -8,459, artinya jika variabel Struktur modal, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas bernilai 0 maka nilai Nilai Perusahaan sebesar -8,459. Nilai koefisien variabel Struktur modal ( $X_1$ ) bernilai positif 0,077, artinya apabila Struktur modal ( $X_1$ ) mengalami peningkatan satu satuan dengan asumsi variabel ukuran perusahaan dan Profitabilitas dianggap tetap maka nilai Nilai Perusahaan akan meningkat sebesar 0,077. Nilai koefisien variabel Ukuran Perusahaan ( $X_2$ ) bernilai positif 0,300, artinya apabila Ukuran Perusahaan ( $X_2$ ) mengalami peningkatan satu satuan dengan asumsi variabel Struktur modal dan Profitabilitas dianggap tetap maka Nilai Perusahaan akan meningkat sebesar 0,300. Nilai koefisien variabel Profitabilitas ( $X_3$ ) bernilai positif 0,139, artinya apabila Profitabilitas ( $X_3$ ) mengalami peningkatan satu satuan dengan asumsi variabel Struktur modal dan Ukuran Perusahaan dianggap tetap maka Nilai Perusahaan akan meningkat sebesar 0,139.



**Gambar 2 Scatterplot**

Sumber: Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 4)

**Tabel 9.**  
**Hasil Analisis Regresi Linier Berganda**

		Coefficients <sup>a</sup>			
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	
Model		B	Std. Error	Beta	t
1	(Constant)	-8.459	.729		-11.600
	Struktur modal	.077	.032	.142	2.384
	Ukuran Perusahaan	.300	.025	.728	12.157
	Profitabilitas	.139	.061	.122	2.291
					Sig.
					.000
					.019
					.000
					.024

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 3)

Berdasarkan Tabel 10. besarnya pengaruh variabel bebas kepada variabel terikat yang ditunjukkan oleh nilai determinasi total (*Adjusted R Square*) sebesar 0,671 mempunyai arti bahwa sebesar 67,1% variasi Nilai Perusahaan dipengaruhi oleh variasi Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan Struktur modal, sedangkan sisanya sebesar 32,9% dijelaskan oleh faktor lain yang tidak dimasukkan ke dalam model

**Tabel 10.**  
**Hasil Analisis Koefisien Determinasi**

Model Summary <sup>b</sup>				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.824 <sup>a</sup>	.679	.671	.60998

a. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Struktur modal, Ukuran Perusahaan

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 4)

**Tabel 11.**  
**Hasil Uji Kelayakan Model**

ANOVA <sup>a</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	91.233	3	30.411	81.735	.000 <sup>b</sup>
	Residual	43.160	116	.372		
	Total	134.394	119			

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

b. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Struktur modal, Ukuran Perusahaan

Sumber: Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 5)

Berdasarkan Tabel 11. hasil uji signifikansi simultan (Uji F) didapatkan sebuah nilai signifikansi F sejumlah 0,000. Nilai Signifikansi  $0,000 < 0,05$  mengindikasikan bahwa variasi Struktur modal, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas secara simultan mempengaruhi secara yang signifikan kepada Nilai Perusahaan sehingga model layak digunakan untuk memprediksi.

**Tabel 12.**  
**Hasil Uji t**

Coefficients <sup>a</sup>						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
		B	Std. Error	Beta	t	
1	(Constant)	-8.459	.729		-11.600	.000
	Struktur modal	.077	.032	.142	2.384	.019
	Ukuran Perusahaan	.300	.025	.728	12.157	.000
	Profitabilitas	.139	.061	.122	2.291	.024

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Data sekunder diolah, 2019 (Lampiran 5)

Pengaruh Struktur modal kepada Nilai Perusahaan Ho: Struktur modal tidak mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. H1: Struktur modal mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Mengacu pada Tabel 12 hasil uji t Struktur modal kepada Nilai Perusahaan didapatkan nilai signifikansi sejumlah 0,019 dengan nilai koefisien beta 0,077 bernilai positif. Nilai Signifikansi  $0,019 < 0,05$  mengindikasikan bahwa  $H_1$  diterima. Hasil ini mempunyai arti Struktur modal mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Pengaruh Ukuran Perusahaan kepada Nilai Perusahaan Ho: Ukuran Perusahaan tidak mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan H2: Ukuran Perusahaan mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Mengacu pada Tabel 12 hasil uji t Ukuran Perusahaan kepada Nilai Perusahaan didapatkan nilai signifikansi sejumlah 0,000 dengan nilai koefisien beta 0,300 bernilai positif. Nilai Signifikansi menunjukkan  $0,000 < 0,05$  mengindikasikan bahwa  $H_2$  diterima. Hasil ini mempunyai arti bahwa Ukuran Perusahaan mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Pengaruh Profitabilitas kepada Nilai Perusahaan. Ho: Profitabilitas tidak mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. H3: Profitabilitas mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Mengacu pada Tabel 12 hasil uji t Profitabilitas kepada Nilai Perusahaan diperoleh nilai signifikansi sejumlah 0,024 dengan nilai koefisien beta 0,139 bernilai positif. Nilai Signifikansi  $0,024 < 0,05$  mengindikasikan bahwa  $H_3$  diterima. Hasil ini mempunyai arti bahwa Profitabilitas mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan.

Mengacu pada hasil uji t Struktur modal kepada Nilai Perusahaan didapatkan nilai signifikansi sejumlah 0,019 dengan nilai koefisien beta 0,077 bernilai positif. Nilai Signifikansi sejumlah  $0,019 < 0,05$  mengindikasikan bahwa  $H_1$  diterima. Hasil ini mempunyai arti Struktur modal mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Dengan kata lain semakin meningkat Struktur modal akan semakin meningkatkan Nilai Perusahaan, sebaliknya jika Struktur modal akan semakin menurun, maka Nilai Perusahaan juga akan mengikuti penurunan pula. Hasil penelitian tersebut sejalan dengan hipotesis dua ( $H_1$ ) yang diajukan dan sesuai seperti penelitian yang dikerjakan oleh (Brigham & Houston, 2011), (Wiagustini, 2010). (Rizqia *et al.*, 2013), dan (Eka Lestari, 2010) memperoleh hasil Struktur modal memiliki peran pengaruh secara positif dan signifikan kepada nilai perusahaan. Bahwa adanya pengaruh positif dan signifikan kepada nilai perusahaan, temuan ini didukung oleh *trad off theory* yang menyatakan bahwa (dengan asumsi titik target Struktur modal yang dicapai belum mampu terlaksana secara optimal) peningkatan rasio utang kepada struktur modal sekaligus akan mampu memberi nilai yang meningkatkan nilai perusahaan

Berdasarkan hasil uji t Ukuran Perusahaan kepada Nilai Perusahaan didapatkan nilai signifikansi sejumlah 0,000 dengan nilai koefisien beta 0,300 bernilai positif. Nilai Signifikansi  $0,000 < 0,05$  mengindikasikan jika  $H_2$  dapat diterima. Hasil ini mempunyai arti jika Ukuran Perusahaan memberi pengaruh secara positif kepada Nilai Perusahaan. Istilah lainnya yaitu semakin meningkat Ukuran Perusahaan akan semakin meningkatkan Nilai Perusahaan, sebaliknya jika



Ukuran Perusahaan semakin mengalami penurunan maka Nilai Perusahaan akan ikut semakin menurun. Hasil penelitian tersebut telah sesuai seperti hipotesis dua ( $H_2$ ) yang diajukan dan sesuai seperti penelitian yang dikerjakan oleh (Cuong & Canh, 2012), (Mohamad & Abdullah, 2012), dan (San & Teh Boon, 2011) yang mendefinisikan jika terjadi pengaruh secara positif dan juga signifikan antara ukuran dari perusahaan kepada nilai perusahaan, hal ini memiliki arti bahwa meningkatnya ukuran perusahaan akan sekaligus memberi kemudahan perusahaan mendapat dana, yang selanjutnya bisa digunakan oleh pihak manajemen guna tujuan membuat peningkatan nilai perusahaan.

Berdasarkan hasil uji t Profitabilitas kepada Nilai Perusahaan didapatkan nilai signifikansi sejumlah 0,024 dengan nilai koefisien beta 0,139 bernilai positif. Nilai Signifikansi  $0,024 < 0,05$  mengindikasikan bahwa  $H_3$  diterima. Hasil ini mempunyai arti bahwa Profitabilitas mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Hal ini juga bisa disebut bahwa semakin meningkat Profitabilitas akan semakin meningkatkan Nilai Perusahaan, sebaliknya jika Profitabilitas performanya menurun Nilai Perusahaan juga mengalami penurunan. Hasil penelitian ini sejalan dengan hipotesis dua ( $H_3$ ) yang diajukan dan sesuai dengan penelitian yang dikerjakan oleh (Sahay & Pillai, 2009), (Wulandari, *et al.* 2015), dan (Chen & Chen, 2011), yang memperoleh bukti bahwa kenaikan laba atau profitabilitas yang diperoleh perusahaan dapat meningkatkan nilai perusahaan.

## SIMPULAN

Struktur modal mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. Simpulan ini diperoleh dari nilai signifikansi sebesar  $0,019 < 0,05$  dengan nilai koefisien beta 0,077 bernilai positif. Dengan istilah lainnya bahwa semakin meningkat Struktur modal akan semakin meningkatkan Nilai Perusahaan, sebaliknya Struktur modal akan semakin menurun, Nilai Perusahaan akan ikut mengalami penurunan pula.

Ukuran Perusahaan memiliki pengaruh secara positif kepada Nilai Perusahaan. Hal ini tergambar dari nilai signifikansi sebesar  $0,000 < 0,05$  dengan nilai koefisien beta 0,300 bernilai positif. Dengan kata lain semakin meningkat Ukuran Perusahaan akan semakin meningkatkan Nilai Perusahaan, sebaliknya jika Ukuran Perusahaan semakin mengalami penurunan maka Nilai Perusahaan juga akan semakin menurun.

Profitabilitas mempengaruhi secara positif kepada Nilai Perusahaan. nilai signifikansi sebesar  $0,024 < 0,05$  dengan nilai koefisien beta 0,139 bernilai positif. Dengan kata lain semakin meningkat Profitabilitas akan semakin meningkatkan Nilai Perusahaan, sebaliknya jika Profitabilitas semakin menurun maka Nilai Perusahaan akan semakin menurun.

Bagi Mahasiswa, Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber ajar alternatif untuk menambah materi terkait mata perkuliahan terkait. Bagi perusahaan *real estete*, hasil penelitian ini dapat digunakan untuk bahan informasi dan masukan kepada pihak manajemen guna untuk memperbaiki Nilai Perusahaan agar lebih baik kedepannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara

meningkatkan Struktur modal, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas. Dengan demikian Nilai Perusahaan dapat dioptimalkan. Bagi Universitas, Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai rekomendasi sumber ajar atau bahan diskusi pada mata kuliah terkait dalam kegiatan perkuliahan.

Bagi Peneliti berikutnya yang akan melakukan penelitian lebih mendalam terkait dengan pengaruh meningkatkan Struktur modal, Ukuran Perusahaan, dan Profitabilitas kepada Nilai Perusahaan pada perusahaan *real estete* yang namanya telah terdata di Bursa Efek Indonesia dapat dilakukan dengan menambah sampel perusahaan serta menambah data berdasarkan tahun guna mendapatkan hasil yang sesuai dengan kenyataan sebenarnya

## REFERENSI

- Ahmad, Z., Abdullah, N., & Roslan, S. (2012). Capital Structure Effecton Firms Performance: Focusing on Consumers and Industrials Sectorson Malaysian Firms. *International Review of Business Research Papers*, 8(5), 137–155.
- Brigham, E., & Houston, J. (2011). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Terjemahan*. Jakarta: Salemba empat.
- Chen, L.-J., & Chen, S.-Y. (2011). The influence of profitability on firm value with capital structure as the mediator and firm size and industry as moderators. *Investment Management and Financial Innovations Journal*, 8(13).
- Cuong, N., & Canh, N. T. (2012). The Factors Affecting Capital Structure for Each Group of Enterprises in Each Debt Ratio Threshold: Evidence from Vietnam's Seafood Processing Enterprises. *International Research Journal of Finance and Economics*, 8(9).
- Eka Lestari, P. (2010). *Pengaruh Struktur modal dan Kepemilikan Manajerial Serta Ukuran Perusahaan kepada Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia*. Universitas Udayana.
- Febri, D., Rahayu, S., & Wiralestari. (2019). Competence , And Control Systems Government Interns To The. *Thesis*, 38–52.
- Hafzan, F. (2017). *Pengaruh Kualitas Laporan Keuangan, Penyajian Laporan Keuangan Dan Aksesibilitas Laporan Keuangan Terhadap Akuntabilitas Pengelolaan Keuangan Daerah*. 4(1).
- Hilmi, A. (2010). *Pengaruh Kejelasan Anggaran, Pengendalian Akuntansi, dan Sistem Pelaporan Terhadap Kinerja Instansi Pemerintahan pada Kabupaten dan Kota di Daerah Istimewa Yogyakarta*. Universitas Gajah Mada.
- Huang, H., Shih, H., Huang, H., & Liu, C. op. (2006). Can knowledge management creates firm value? Empirical evidence from United States and Taiwan. *The Business Review, Cambridge*, 5(1), 178–183.
- Modigliani, F., & Miller, M. (2008). The costof capital, corporation finance and

- the American Economic Review. *Research Journal of Finance and Accounting*, 4(2), 261–297.
- Mohamad, N. E. A. B., & Abdullah, F. N. (2012). Reviewing Relationship between Capital Structure and Firm's Performance in Malaysia. *International Journal of Advances in Management and Economics*, 1(4), 151–156.
- Mohammed, M. Bin, & Sawandi, N. B. (2003). (CSR) Activities In Mobile Telecommunication Industry: Case Study of Malaysia. *Faculty of Accountancy University Utara Malaysia*, 1(3).
- Pramana, I. G. N. A. D., & Mustanda, I. K. (2016). PENGARUH PROFITABILITAS DAN SIZE TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN CSR SEBAGAI VARIABEL PEMODERASI Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana ( Unud ), Bali , Indonesia PENDAHULUAN Perusahaan sebagai salah satu entitas ekonomi di suatu negara sudah se. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 5(1), 561–594.
- Rizqia, D. A., Aisjah, S., & Sumiati. (2013). Effect of Managerial Ownership, Financial Leverage, Profitability, Firm Size, and Investment Opportunity on Dividend Policy and Firm Value. *Research Journal of Finance and Accounting*, 4(11).
- Sahay, & Pillai. (2009). Differential impact of advertising and distribution expenditure on Tobin's Q: A perspective from listed firms in India. *Journal of Indian Business Research*, 1(2).
- San, O. T., & Teh Boon, H. (2011). Capital Structure and Corporate Performance o Malaysian Construction Sector. *International Journal of Humanities and Social Science*, 1(2).
- Sari, E., Azlina, N., & Julita. (2017). Pengaruh Sistem Pengendalian Intern, Penyajian Laporan Keuangan, Aksesibilitas Laporan Keuangan Dan Gaya Kepemimpinan Terhadap Transparansi Dan Akuntabilitas Pengelolaan Keuangan Daerah Di Kabupaten Indragiri Hulu. *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Riau*, 4(1), 571–585.
- Sunarto, & Budi. (2009). Pengaruh Leverage, Ukuran dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Profitabilitas. *Jurnal Telaah Manajemen*, 6(1).
- Wiagustini, N. luh P. (2010). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Denpasar: Udayana University Press.
- Wijaya, B. I., & Sedana, I. B. S. (2015). Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Kebijakan Dividen Dan Kesempatan Investasi Sebagai Variabel Mediasi). *E-Jurnal Manajemen Unud*, 4(12), 4477–4500.
- Wulandari, Y., Juwita, R., & Trisnadi Wijaya, T. (2015). Pengaruh Struktur

moddal, return on equity (roe), dan kebijakan dividen kepada nilai perusahaan. *Journal of Indian Business Research*, 1(14).

Zeyn, E. (2012). Pengaruh Penerapan Good Governance Dan Standar Akuntansi Pemerintahan Terhadap Kualitas Informasi Keuangan. *Jurnal Ilmiah*, 1(1), 1–14.