



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 5 Nomor 1 Tahun 2025 Page 5923-5933

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Determinan Struktur Modal Dan Pengaruhnya Terhadap Nilai Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2019 - 2023

Affah Khansa Damayanti^{1✉}

Univertas Singaperbangsa Karawang

Email: afifahkhansa18@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Penelitian ini mengkaji pemilihan alternatif pendanaan yang optimal untuk meningkatkan efisiensi keuangan dan nilai perusahaan di sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan menganalisis data laporan triwulanan dari perusahaan yang terdaftar selama periode 2019 hingga 2023, penelitian ini menemukan bahwa rata-rata rasio Price to Book Value (PBV) mencapai 877,641%. Maha Properti Indonesia Tbk (MPRO) mencatatkan PBV tertinggi sebesar 11309,665%, sedangkan Bumi Citra Permai Tbk (BCIP) memiliki PBV terendah sebesar 0,238%. Temuan ini menunjukkan pentingnya strategi pendanaan yang tepat dalam meningkatkan nilai perusahaan dan memberikan wawasan bagi investor untuk melakukan analisis investasi yang lebih baik. Penelitian ini juga menekankan peran manajemen dalam mencapai tujuan organisasi secara efektif dan efisien, serta pentingnya pemahaman tentang dinamika pendanaan dalam konteks pasar yang kompetitif.

Kata Kunci : *Struktur Modal, Profitabilitas, Nilai Perusahaan.*

Abstrak

This study examines the selection of optimal funding alternatives to improve financial efficiency and firm value in the property and real estate sector listed on the Indonesia Stock Exchange. By analyzing quarterly report data from listed companies over the period 2019 to 2023, this study found that the average Price to Book Value (PBV) ratio reached 877.641%. Maha Properti Indonesia Tbk (MPRO) recorded the highest PBV of 11309.665%, while Bumi Citra Permai Tbk (BCIP) had the lowest PBV of 0.238%. These findings show the importance of the right funding strategy in increasing firm value and provide insights for investors to conduct better investment analysis. This study also emphasizes the role of management in achieving organizational goals effectively and efficiently, as well as the importance of understanding the dynamics of funding in the context of a competitive market.

Keywords : *Capital Structure, Profitability, Firm Value.*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan merupakan tantangan utama bagi banyak negara, termasuk Indonesia, di tengah dinamika global yang terus berubah. Sektor properti dan real estat telah muncul sebagai pilar penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, berperan signifikan dalam menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Fenomena urbanisasi yang pesat, peningkatan daya beli masyarakat, serta kebijakan pemerintah yang mendukung, seperti kemudahan perizinan dan insentif pajak, telah memberikan dorongan kuat bagi perkembangan industri ini. Berbagai studi sebelumnya menunjukkan bahwa investasi asing dan pengembangan infrastruktur juga berkontribusi terhadap pertumbuhan sektor properti, meskipun tantangan seperti fluktuasi pasar dan risiko keuangan tetap menjadi perhatian utama (Widianatasari dan Purwanti, 2021).

Dalam literatur yang ada, beberapa penelitian menyoroti pentingnya strategi pembiayaan dan struktur modal dalam meningkatkan efisiensi perusahaan di sektor properti. Namun, banyak dari penelitian tersebut belum sepenuhnya mengatasi tantangan yang dihadapi oleh perusahaan dalam menghadapi perubahan regulasi dan kondisi pasar yang fluktuatif. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor kunci yang mempengaruhi pertumbuhan sektor properti dan real estat di Indonesia serta mengeksplorasi bagaimana perusahaan dapat mengoptimalkan struktur modal mereka untuk mencapai profitabilitas yang lebih baik. Dengan demikian, artikel ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dengan menawarkan wawasan baru tentang strategi yang dapat diterapkan oleh perusahaan dalam menghadapi tantangan di industri ini.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif dan analitis untuk mengkaji hubungan antara struktur modal, profitabilitas, dan nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2019-2023.

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kuantitatif berbasis eksperimen, yang bertujuan untuk mengidentifikasi serta menganalisis hubungan antar variabel. Penelitian ini berfokus pada pengumpulan data numerik yang akan dianalisis menggunakan teknik statistik untuk menguji hipotesis yang telah dirumuskan sebelumnya.

Subjek/Objek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor properti dan real estat yang terdaftar di BEI. Populasi penelitian mencakup semua perusahaan dalam sektor ini, sedangkan sampel diambil menggunakan teknik purposive sampling berdasarkan kriteria tertentu, seperti:

1. Perusahaan yang terdaftar di BEI pada periode 2019-2023.
2. Perusahaan yang secara konsisten menerbitkan laporan keuangan selama periode tersebut.
3. Perusahaan yang memiliki informasi kepemilikan saham lengkap.

Teknik/Instruments Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui analisis laporan keuangan tahunan perusahaan yang diperoleh dari situs resmi BEI. Data sekunder ini mencakup informasi terkait struktur modal, profitabilitas, dan nilai perusahaan. Teknik pengumpulan data meliputi:

1. Metode Kepustakaan: Mengkaji berbagai sumber pustaka seperti jurnal dan makalah terkait.
2. Data Sekunder: Mengumpulkan laporan triwulan dari perusahaan serta informasi tambahan dari situs resmi perusahaan dan skripsi relevan.

Analisis Data

Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda untuk menguji hipotesis penelitian. Sebelum melakukan analisis regresi, uji asumsi klasik seperti uji normalitas, uji koefisien determinasi (R^2), uji F, dan uji t akan dilakukan untuk memastikan validitas model yang digunakan.

Desain Penelitian

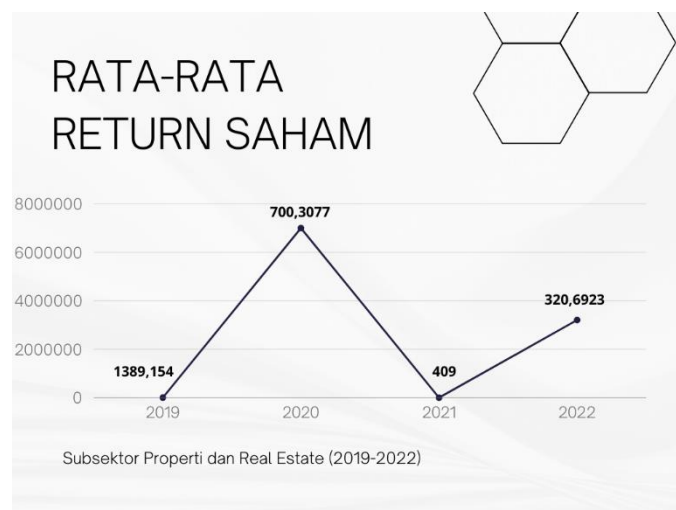
Dengan pendekatan ini, diharapkan penelitian dapat memberikan pemahaman yang mendalam tentang pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dalam konteks industri properti di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian disajikan dalam bentuk grafik, tabel atau deskriptif. Analisis dan interpretasi hasil ini diperlukan sebelum dibahas. Data yang di sajikan bukan data mentah tetapi data yang telah dianalisis. Data statistik return saham perusahaan properti dan real estate di BEI tahun 2019-2022 sebagai berikut :

Tabel 1.1 Harga Saham Perusahaan Subsektor Property Real Estate

NO	KODE SAHAM	HARGA SAHAM			
		2019	2020	2021	2022
1	BKDP	62	51	94	88
2	LPLI	102	85	276	278
3	NIPO	140	165	142	142
4	BCIP	64	73	94	68
5	INPP	840	720	650	400
6	MORE	980	760	845	870
7	CSIS	90	69	137	69
8	SMDM	119	103	200	179
9	POLL	11.200	4.590	1.230	222
10	MPRO	1.980	1.740	875	1.560
11	SATU	92	50	105	68
12	URBN	2.340	645	580	166
13	RODA	50	53	89	59
RATA-RATA		1389,154	700,3077	409	320,6923



Gambar 1.1 Grafik Rata-Rata Return Saham

Sumber : Data sekunder diolah, finance.yahoo.com

Rata-rata return saham hasil saham perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) menunjukkan bahwa potensi tekanan inflasi terhadap pasar saham dapat menyebabkan penurunan harga saham, yang mengakibatkan return yang dihasilkan negatif. Dalam menentukan Nilai Perusahaan, sebagian besar menggunakan analisis rasio, Indikator kinerja keuangan untuk membantu pengambilan keputusan investasi. Variabel keuangan seperti Price to Book Value, Debt to Equity Ratio, dan Return on Assets dimasukkan dalam analisis ini.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk menentukan apakah data yang diperoleh memiliki distribusi normal. Metode yang umum digunakan untuk menguji normalitas data relatif sederhana. Berdasarkan pengalaman beberapa ahli statistik, jika jumlah data melebihi 30 ($n > 30$), maka data tersebut dapat dianggap berdistribusi normal. Kondisi ini sering disebut sebagai sampel besar.

Tabel 1.2 Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		4
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	-.0000076
	Std. Deviation	2009730139
Most Extreme Differences	Absolute	.273
	Positive	.186
	Negative	-.273
Test Statistic		.273
Asymp. Sig. (2-tailed)		.c,d

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

d. Significance can not be computed because sum of case weights is less than 5.

Sumber : Data diolah Peneliti, 2024

Berdasarkan hasil SPSS, nilai signifikansi Asymp. Sig (2-tailed) yang diperoleh adalah 0,00, yang lebih kecil dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa data yang dianalisis tidak mengikuti distribusi normal.

Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk mengidentifikasi apakah ada hubungan yang kuat antar variabel independen dalam model regresi. Hal ini dilakukan dengan memeriksa

nilai faktor inflasi varians (VIF) dan toleransi. Jika nilai VIF tinggi, hal tersebut menandakan bahwa model regresi yang digunakan mungkin menghadapi masalah multikolinearitas.

Tabel 1.3 Uji Multikolinearitas

Coefficients ^a								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-1.222E+11	7.438E+10		-1.643	.348		
	Struktur Modal	61.442	35.187	1.362	1.746	.331	.405	2.467
	Profitabilitas	-5.353	3.847	-1.085	-1.391	.397	.405	2.467

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber : Data diolah Peneliti, 2024

Berdasarkan hasil SPSS, variabel Struktur Modal menunjukkan nilai toleransi 0,405 dan VIF 2,467, sementara variabel Profitabilitas memiliki nilai toleransi 0,405 dan VIF 2,476. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat indikasi multikolinearitas pada data tersebut, karena nilai toleransi kedua variabel lebih besar dari 0,10 dan nilai VIF-nya lebih kecil dari 10.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi, menurut Ajija (2011), bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat hubungan atau korelasi antara suatu kejadian dengan kejadian lain yang berkaitan dengan waktu atau ruang. Tujuan utama dari uji ini adalah untuk memastikan bahwa tidak ada korelasi antara residual pada model regresi linear. Salah satu metode yang digunakan untuk mendeteksi gejala autokorelasi adalah uji Durbin-Watson, yang mengukur nilai Durbin-Watson (DW).

Tabel 1.4 Uji Autokorelasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.868 ^a	.753	.260	3480954711	1.888

a. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Struktur Modal

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

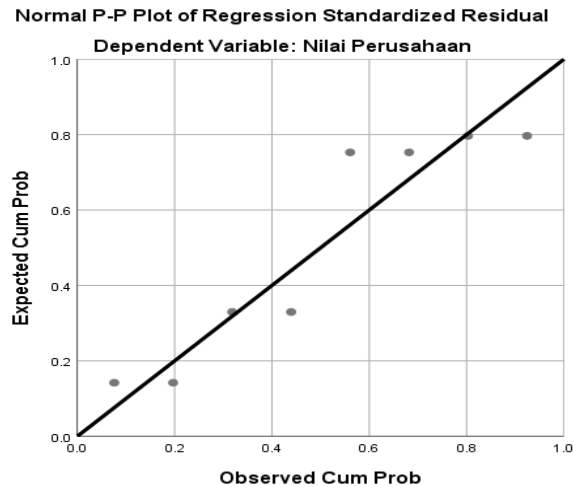
Sumber : Data diolah Peneliti, 2024

Nilai Durbin-Watson (DW) penelitian ini adalah 1,888, seperti yang ditunjukkan oleh hasil uji autokorelasi yang terlihat pada Tabel 4.4. Jika nilai-nilai ini dimasukkan ke dalam rumus, didapatkan $dL = 1,2837$ dan $dU = 1,5666$, dengan hasil $DW = 1,888$. Dalam pengambilan keputusan tentang autokorelasi dengan tingkat signifikansi 5%, autokorelasi positif dapat disimpulkan jika nilai DW kurang dari 2.

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan varians residual antara dua pengamatan dalam model regresi. Masalah heteroskedastisitas sering muncul pada data cross-section yang mencakup berbagai ukuran data (Ghozali, 2016)

Tabel 1.5 Uji Heteroskedastisitas



Sumber : Data diolah Peneliti, 2024

Hasil tes yang terlihat pada tabel di atas menunjukkan bahwa grafik plot P-P normal hampir sejajar dengan garis diagonal, yang mengindikasikan bahwa data mengikuti distribusi normal. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa data dalam penelitian ini tidak menunjukkan tanda-tanda heteroskedastisitas.

Teknik Analisis Data

Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif digunakan untuk menganalisis dan menyajikan data secara kuantitatif guna memahami variabel-variabel dalam penelitian. Berdasarkan hasil analisis deskriptif dari masing-masing variabel independen, yaitu Debt to Equity Ratio (DER) dan Return on Assets (ROA), serta variabel dependen Price to Book Value (PBV), hasilnya akan ditampilkan pada tabel berikut ini:

1. Debt to Equity Ratio (X1)

Rata rasio Debt to Equity Ratio (DER) pada perusahaan di subsektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019-2022, rasio tersebut menunjukkan angka yang bervariasi. Rata-rata DER perusahaan di subsektor properti dan real estate adalah sebesar 23,791%. Perusahaan dengan rata-rata DER tertinggi selama periode tersebut adalah Maha Properti Indonesia Tbk (MPRO) dengan nilai rata-rata sebesar 296,843%. Sementara itu, perusahaan dengan rata-rata DER

terendah adalah Indonesia Prima Property Tbk (MORE) dengan angka sebesar 0,189%. Untuk periode 2019-2022, tahun 2019 mencatatkan rata-rata DER tertinggi di antara 13 perusahaan, yakni 291,390%, sedangkan tahun 2022 mencatatkan rata-rata DER terendah, yaitu 0,157%.

2. Return On Assets (X2)

Rata-rata rasio Return on Asset (ROA) pada perusahaan di subsektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019-2022, rasio tersebut menunjukkan variasi yang signifikan. Rata-rata ROA untuk perusahaan di subsektor ini mencapai 1225,808%. Perusahaan dengan rata-rata ROA tertinggi selama periode 2019-2022 adalah Star Pacific Tbk (LPLI) dengan nilai rata-rata ROA sebesar 8272,710%, sementara PT Urban Jakarta Propertindo Tbk (URBN) memiliki rata-rata ROA terendah sebesar 2,600%. Di antara 13 perusahaan yang diteliti, rata-rata ROA tertinggi tercatat pada tahun 2019 dengan angka 1936,642%, sementara rata-rata ROA terendah terjadi pada tahun 2022 dengan nilai 0,264%.

3. Price to Book Value (Y)

Rata-rata rasio Price to Book Value (PBV) pada perusahaan di subsektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2019-2022, rasio ini menunjukkan variasi yang cukup signifikan. Rata-rata PBV untuk seluruh perusahaan subsektor properti dan real estat adalah 877,641%. Perusahaan dengan PBV tertinggi selama periode tersebut adalah Maha Properti Indonesia Tbk (MPRO), dengan rata-rata PBV sebesar 11309,665%. Sebaliknya, perusahaan dengan PBV terendah adalah Bumi Citra Permai Tbk (BCIP), yang hanya mencatatkan angka 0,238%. Secara keseluruhan, tahun 2019 tercatat sebagai tahun dengan rata-rata PBV tertinggi di antara 13 perusahaan yang diteliti, yaitu 14472,800%, sementara nilai terendah tercatat pada tahun 2022 dengan rata-rata sebesar 0,206%.

Analisis Verifikatif

Analisis Regresi Linier Berganda

Tabel 1.6 Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-1.222E+11	7.438E+10		-1.643	.348
	DER	61.442	35.187	1.362	1.746	.331
	ROA	-5.353	3.847	-1.085	-1.391	.397

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Data diolah Peneliti, 2024

Berdasarkan tabel 4.9 hasil persamaan regresi linear berganda adalah sebagai berikut :

$$Y ; -1.222 + 61.442 (X1) + -5.353 (X2)$$

1. Koefisien konstanta (a) sebesar -1,222 mengindikasikan bahwa jika tidak ada perubahan pada variabel independen (DER dan Return on Asset), maka nilai variabel dependen, yaitu Price to Book Value (Y), akan tetap berada pada angka -1,222.
2. Dengan koefisien regresi sebesar 61,442 untuk variabel Debt to Equity Ratio (DER), setiap kenaikan satu unit pada variabel ini akan menyebabkan kenaikan harga saham sebesar 61,442, dengan asumsi variabel lain tidak berubah.
3. Perubahan pada Return on Asset akan mempengaruhi nilai variabel dependen, dengan koefisien regresi sebesar 5,353, yang menunjukkan bahwa meskipun variabel lainnya tetap, nilai PBV akan terpengaruh oleh perubahan pada Return on Asset.

Koefisien Determinan

Tabel 1.7 Koefisien Determinan

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.978 ^a	.957	.870	96256.58884

a. Predictors: (Constant), ROA, DER

Sumber : Data diolah Peneliti, 2024

Berdasarkan tabel tersebut, nilai koefisien determinasi (Adjusted R Square) sebesar 0,870 atau 87,0 persen, yang berarti bahwa variasi pada tiga variabel independen—Debt to Equity Ratio (DER), Return on Asset (ROA), dan Price to Book Value (PBV)—dapat menjelaskan perubahan harga saham sebesar 87,0 persen.

Pengujian Hipotesis

Uji Parsial (Uji T)

Uji parsial dilakukan untuk mengetahui apakah setiap variabel independen secara individu memiliki pengaruh terhadap variabel dependen.

Tabel 1.8 Uji Parsial (Uji T)

Coefficients^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2504394.993	1478031.894		1.694	.339
	DER	-61.375	62.223	-.206	-.986	.504
	ROA	-.136	.030	-.937	-4.475	.140

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Data diolah Peneliti, 2024

Setiap variabel memiliki nilai T yang tercantum pada hasil uji yang terdapat pada tabel di atas. Dengan menggunakan tingkat signifikansi 5% dan mengasumsikan bahwa nilai signifikansi kurang dari 0,05, dapat disimpulkan bahwa variabel independen secara keseluruhan memberikan pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen.

1. Hipotesis Pertama

Hasil uji menunjukkan bahwa variabel Debt to Equity Ratio (DER) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Nilai T untuk variabel ini adalah -0,986, yang lebih kecil dari 1,69726, dengan nilai signifikansi (sig) sebesar 0,504. Karena nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 ($0,504 > 0,05$), maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

2. Hipotesis Kedua

Nilai T untuk variabel Return On Asset (ROA) adalah -4,475, yang lebih rendah dari 1,69726, dengan nilai signifikansi (sig) sebesar 0,140. Berdasarkan hasil ini, H_0 diterima dan H_a ditolak. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa variabel Return On Asset (ROA) tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan.

Uji Simultan (Uji f)

Uji F digunakan untuk menentukan apakah variabel independen secara bersama-sama mempengaruhi variabel dependen atau untuk mengukur dampak total dari variabel independen terhadap variabel dependen. Tingkat signifikansi yang diterapkan dalam uji ini adalah 5% atau 0,05. Jika nilai signifikansi F lebih kecil dari 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa variabel independen memiliki pengaruh simultan terhadap variabel dependen (Ghozali, 2016).

Tabel 1.9 Uji Simultan (Uji f)

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2.042E+11	2	1.021E+11	11.019	.208 ^b
	Residual	9265330894	1	9265330894		
	Total	2.135E+11	3			

a. Dependent Variable: PBV

b. Predictors: (Constant), ROA, DER

Sumber : Data diolah Peneliti, 2024

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pengaruh Debt to Equity Ratio (DER) dan Return On Asset (ROA) terhadap nilai perusahaan pada subsektor Properti dan Real Estate selama periode 2019-2022, dapat disimpulkan beberapa hal berikut :

1. Debt to Equity Ratio (DER) secara parsial tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2019-2022.
2. Return On Asset (ROA) secara parsial juga tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap perusahaan di subsektor Properti dan Real Estate pada periode yang sama.
3. Namun, secara simultan, Debt to Equity Ratio (DER) dan Return On Asset (ROA) terbukti memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan pada subsektor Properti dan Real Estate selama periode 2019-2022.

DAFTAR PUSTAKA

- Dian Puteri Ramadhani, I. R. (2022). "Acceleration of Digital Innovation & Technology Towards Society 5.0". *Routledge*.
- Emma Suryani, F. S. (2024). Profitability, Leverage, Firm Value Through Dividend Policy (Empirical Study on Coal and Lignite Mining Sub Sector Companies on the IDX 2017-2022). *Journal of Applied Business, Taxation and Economics Research*.
- Imam Mujahidin, L. L. (2021). "Peran Profitabilitas dan Good Corporate Governance dalam Memediasi Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan". *Riset, Ekonomi, Akuntansi dan Perpajakan*.
- Lenni Rajagukguk, B. A. (2024). Dampak Struktur Aset, Struktur Modal, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Entitas. *Jurnal Riset Akuntansi Politala*.
- Mellysa Ramadhani, L. L. (2024). "Pengaruh Debt to Equity Ratio (DER), Firm Size, dan Sales Growth Terhadap Corporate Social Responsibility (CSR) dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2017-2021". *Journal of Business, Finance, and Economics (JBFE)*.
- Rosalina, R. (2024). "Peran Triple Bottom Line Dalam Memediasi Hubungan Antara Good Corporate Governance Terhadap Firm Value (Studi Kasus Pada Perusahaan Indeks Saham Kompas 100 Tahun 2020-2022)". *Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)*.