

Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Property Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia

Dra.Eros Rosmiati, Maya Sova, SE, M.Ak, Putri Eka Maya Kartini,
SE

Universitas Respati Indonesia
Email : eros.rosmiati@urindo.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk dapat mengetahui adanya pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan (*Price to Book Value*).

Objek penelitian ini menggunakan perusahaan sektor *property real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2020. Populasi yang terdapat dalam objek penelitian sebanyak 63 perusahaan.

Metode pemilihan sampel menggunakan purposive sampling. Sampel yang diperoleh setelah diseleksi sebanyak 30 perusahaan dengan periode pengamatan tahun 2017 – 2020, jumlah sampel keseluruhan sebanyak 120 sampel.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa struktur modal secara parsial memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan nilai probability $0.0000 < 0.05$.

Kata Kunci : Struktur modal, nilai perusahaan, property real estate

ABSTRACT

This study aims to determine the capital structure variable (Debt Equity Ratio) on firm value (Price to Book Value).

The object of this research uses real estate property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2017-2020. The population contained in the object of research as many as 63 companies.

The sample selection method used purposive sampling. The samples obtained after being selected were 30 companies with an observation period of 2017 – 2020, the total number of samples was 120 samples.

The results of this study indicate that the capital structure partially has a significant effect on firm value with the value of the problem. $0.0000 < 0.05$.

Keywords: Capital structure, firm value, real estate property

PENDAHULUAN

Perusahaan sektor *property* dan *real estate* mempunyai karakteristik cepat berubah (*volatile*), persaingan, persisten dan kompleks (Ratulangi, 2019). Hal ini dikarenakan jumlah penduduk di Indonesia yang semakin bertambah sehingga membutuhkan rumah. Perusahaan *property* dan *real estate* akan terus berkembang sebab harga tanah, gedung, apartemen, mall dan hotel akan terus meningkat. Hal tersebut yang sebagai evaluasi bagi investor untuk menanamkan investasinya. Investasi sektor ini ialah investasi jangka panjang dan *property* merupakan aktiva

multiguna yang dapat dipergunakan oleh perusahaan sebagai jaminan. Pasar modal adalah sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain, serta sebagai sarana kegiatan investasi, dengan demikian pasar modal memfasilitasi berbagai sarana dan prasarana aktivitas jual beli dan kegiatan terkait lainnya.

Investasi saham pada pasar modal mempunyai resiko yang relatif tinggi karena sangat sensitive dengan perubahan, tetapi menjanjikan keuntungan yang tinggi. Data Bursa Efek Indonesia (*diakses melalui laman idx.co.id*) di tahun 2022 tercatat 787 perusahaan

yang sudah *go public* dan terdapat 63 sub sektor Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dan Penulis memperoleh 30 sampel yang akan di teliti. Dalam menjalankan operasionalnya, perusahaan berorientasi di dua tujuan. Tujuan tersebut dapat berupa tujuan jangka pendek dan tujuan jangka Panjang. Tujuan jangka pendek seperti memaksimalkan laba dengan penjualan yang sebesar – besarnya. Tujuan jangka panjang perusahaan, dapat dilihat dari nilai perusahaan.

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor tentang kinerja perusahaan. Investor dalam menentukan keputusan investasinya akan mempertimbangkan nilai perusahaan. Perusahaan dengan kinerja keuangan yang baik akan menghasilkan nilai perusahaan yang tinggi juga. Penilaian pasar mengenai kinerja perusahaan sangat penting karena hal tersebut dapat berpengaruh bagi perkembangan operasional perusahaan. Menurut (Kasmir, 2018) *Debt to Equity Ratio (DER)* merupakan rasio yang membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas. Rasio ini juga untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang. Kalau *Price To Book Value (PBV)* menggambarkan penilaian investor terhadap setiap modal yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Ada beberapa faktor yang dapat menentukan nilai perusahaan yang didasari penelitian terlebih dahulu seperti struktur modal dan pertumbuhan penjualan atau *Growth Opportunity*.

Faktor utama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah struktur modal. Struktur modal merupakan campuran antara hutang jangka panjang, hutang jangka pendek, saham, dan laba ditahan. (Evandie, 2020). Hutang termasuk modal asing adalah hutang baik jangka panjang maupun dalam jangka pendek. Sedangkan modal sendiri mampu terbagi atas laba ditahan dan bisa juga penyertaan kepemilikan perusahaan. Untuk mengukur struktur modal maka dapat digunakan beberapa teori yang menjelaskan struktur modal pada suatu perusahaan. Keputusan struktur modal secara langsung berpengaruh terhadap besarnya risiko yang ditanggung pemegang saham beserta besarnya tingkat pengembalian atau tingkat keuntungan yang diharapkan. Setiap penambahan hutang akan mengakibatkan penurunan nilai perusahaan,

apabila posisi struktur modal di atas target optimal pada struktur modal.

Salah satu keputusan yang harus dihadapi manajer perusahaan dalam kaitannya dengan kelangsungan operasi perusahaan adalah keputusan struktur modal, yaitu keputusan keuangan yang berkaitan dengan komposisi hutang dengan ekuiras yang harus digunakan perusahaan. Keputusan struktur modal yang ditentukan harus sesuai dengan tujuan perusahaan yaitu memaksimalkan nilai perusahaan. Dalam neraca perusahaan pada struktur modal yang merupakan sisi kanan neraca dimana merupakan kombinasi antara utang dan modal itu sendiri. Nilai perusahaan merupakan harga pasar perusahaan yang dibutuhkan para investor untuk mengambil keputusan investasi. Menurut (Rambe, 2018) tujuan utama perusahaan ialah dalam memaksimalkan nilai perusahaan. Karena dengan meningkatnya nilai perusahaan akan menjadi prestasi sesuai dengan tujuan perusahaan. Oleh sebab itu kesejahteraan perusahaan akan semakin berkembang dan meningkat.

Menurut (Pustaka et al., 2019) pada nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan manajer dalam mengelola sumber daya perusahaan yang dipercayakan kepadanya yang sering dihubungkan dengan harga saham. Berbagai upaya maupun usaha sangat dibutuhkan untuk menjaga serta meningkatkan nilai perusahaan. Dalam penelitian ini, penulis memilih *Price to Book Value (PBV)* alasannya karena banyak digunakan dalam penelitiain untuk pengambilan keputusan berinvestasi. Beberapa bukti penelitian mengenai pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap Nilai Perusahaan adalah penelitian (Rambe. 2018) menyimpulkan bahwa struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan dengan signifikan. Karena dengan meningkatnya nilai perusahaan akan menjadi prestasi sesuai dengan tujuan perusahaan. Pernyataan tersebut diperkuat dengan penelitian (Salempang et al., 2016). Demikian juga menurut (Febriana et al., 2016) nilai perusahaan sering diproksikan dengan *Price to Book Value*. *Price to Book Value* dapat diartikan dengan hasil perbandingan antara harga saham dengan nilai buku per saham. Dimana nilai perusahaan yang tinggi akan membuat pasar percaya tidak hanya pada kinerja perusahaan saat ini tetapi juga pada prospek perusahaannya dimasa depan. Kelebihannya

nilai buku ini merupakan ukuran yang sederhana serta stabil yang bisa dibandingkan dalam harga pasar. Pada perusahaan yang sejenis dapat menilai mahal maupun murahnya terhadap saham.

Pada bulan Maret 2020 di Indonesia mengalami pandemic Covid 19 dan masyarakat sangat khawatir dengan wabah tersebut. Sektor property juga menjadi kebutuhan sekunder dalam kehidupan. Pelambatan tersebut berdampak negatif ke berbagai sektor di Indonesia, tak terkecuali sektor properti. Sebagian besar harga properti seperti rumah, apartemen, hingga kendaraan bermotor mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal ini dikarenakan adanya penurunan permintaan terhadap properti seiring dengan meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam melakukan pengeluaran di tengah pandemi (Setyaningsih, 2021).

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui adanya pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan *Property Real Estate* yang terdaftar di *Bursa Efek Indonesia*.

METODE

Populasi ialah subjek yang didapatkan dari suatu penelitian. Menurut (Sugiyono, 2018). Populasi adalah kumpulan dari subjek atau objek yang mempunyai karakteristik yang sama telah ditentukan dalam suatu penelitian untuk dianalisa sehingga terdapat hasil dan kesimpulan pada penelitian tersebut. Populasi dalam penelitian ini adalah 45 perusahaan real estate dan property yang terdaftar pada perusahaan property real estate dari tahun 2017 – 2020. Sumber : <https://www.99.co/blog/indonesia/perusahaan-properti-yang-terdaftar-di-bei/>. Sedangkan sampel dengan kriteria perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam periode tahun 2017-2020. Berdasarkan purposive sampling method dengan kriteria tersebut, maka terdapat 30 perusahaan yang telah memenuhi kriteria-kriteria tersebut dan selanjutnya akan dijadikan sampel pada penelitian ini Sumber : <https://www.99.co/blog/indonesia/perusahaan-properti-yang-terdaftar-di-bei/>.

Metode analisis datanya analisis regresi data panel yaitu Common Effect Model dengan pengujian asumsi klasik serta uji t dan dicari koefisien determinasinya (R^2).

HASIL

1. Hasil Analisis

a. Analisis Model Regresi Data Panel

Penelitian ini menggunakan data *longitudinal* dan data *cross-section*, dengan menggunakan kedua jenis data tersebut yang biasa disebut dengan data panel sedangkan penelitian ini menguji pengaruh variabel bebas (*independent*) terhadap variabel terikat (*dependen*). Penelitian ini menguji pengaruh struktur modal terhadap Nilai Perusahaan. Variabel terikat sebagai variabel Y dalam penelitian ini profitabilitas yakni *Price to Book Value*. Variabel bebas sebagai X adalah Struktur Modal atau *Debt Equity Ratio*. Pengujian model regresi data panel dilakukan untuk dapat menghasilkan dugaan penelitian atau hipotesis sudah sesuai prediksi atau tidak dengan kriteria nilai tingkat signifikan α (alfa) sebesar 5% atau 0,05. Dari ketiga model data panel yang dilakukan dalam pengujian dapat diperoleh *Fixed Effect Models* adalah model yang paling baik digunakan dalam penelitian ini. Sedangkan dalam pengolahan data penelitian *Fixed Effect Models* dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 1
Hasil Pengujian Regresi Data Panel

Variabel	Coefficient	Std.Error	t-Statistic	Prob
Y	0.674492	0.270826	2.490500	0.0142
X	0.654283	0.262782	2.489833	0.0142

Sumber : *Data Diolah Eviews-12*

Hasil perhitungan bahwa konstanta sebesar 0.674492 maka ketika nilai *Debt Equity Ratio* sebagai Struktur Modal maka nilai perusahaan yang sebagai *Price to Book Value* bernilai tetap sebesar nilai konstanta 0.674492. Hasil perhitungan bahwa koefisien *Debt Equity Ratio* sebagai Struktur Modal sebesar 0.654283 jika nilai variabel *Debt Equity Ratio* meningkat sebesar 1 maka nilai perusahaan yang sebagai *Price to Book Value* nilainya berkurang sebesar 0.654283 dengan pertimbangan bahwa variabel lain nilainya tetap (konstan).

b. Uji T – Statistik Parsial

Uji T digunakan untuk mengetahui pengaruh dari variabel bebas terhadap variabel terikat. Pada uji parsial menggunakan tingkat kepercayaan 95% dan $\alpha = 5\%$ yang memiliki arti (df) = n-k dengan keterangan n yaitu besarnya sampel sedangkan k yaitu jumlah variabel

dengan membandingkan nilai t hitung dengan t tabel.

Tabel 2
Uji T – Statistik Parsial

Variabel	Coefficient	Std.Error	t-Statistic	Prob
Y	-0.340854	0.220917	-1.542902	0.1264
X	1.951576	0.245516	7.948886	0.0000

Sumber : Data Diolah Eviews-12

Berdasarkan tabel 2 bahwa hasil t-statistic pada variabel *Debt Equity Ratio* sebesar 7.948886, sedangkan nilai t-tabel dengan $\alpha = 5\%$ dan $df = 117$ berarti nilai t-tabel sebesar 1.98045 yaitu $7.948886 > 1.98045$. selain itu untuk nilai probability X1 sebesar 0.0000 atau $< 0,05$, maka dapat koredisimpulkan secara parsial struktur Modal/ *Debt Equity Ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan/ PBV.

c. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Uji koefisien determinasi digunakan untuk mengetahui presentase besarnya pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat, nilai R^2 antara 0 – 1. Yang memiliki arti bahwa nilai R^2 memiliki nilai yang tinggi atau mendekati 1 dapat diartikan variabel bebas dalam penelitian mempunyai kemampuan dalam menjelaskan terhadap variabel terikatnya.

Tabel 3
Uji Koefisien Determinasi (R^2)

R-squared	0.774491	Mean dependent var	1.218917
Adjusted R-squared	0.695050	S.D. dependent var	1.852955
S.E. of regression	1.023244	Akaike info criterion	3.107011
Sum squared resid	92.13843	Schwarz criterion	3.850342
Log likelihood	-154.4206	Hannan-Quinn criter.	3.408881
F-statistic	9.749292	Durbin-Watson stat	1.419418
Prob(F-statistic)	0.000000		

Sumber : Data Diolah Eviews-12

2. Pembahasan

Pada hasil penelitian menunjukkan bahwa Struktur Modal (*Debt Equity Ratio*) memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*Price to Book Value*). Struktur modal sangat penting bagi perusahaan karena menyangkut kebijakan sumber dana yang paling menguntungkan, dimana sumber dana tersebut yang akan digunakan perusahaan untuk kebutuhan operasionalnya agar mencapai tujuan perusahaan. Contohnya seperti memaksimalkan laba, meningkatkan nilai

perusahaan dan meningkatkan kesejahteraan stakeholders.

Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh (Kurniawan & Satria, 2021) yang dapat menyatakan bahwa Struktur Modal (*Debt Equity Ratio*) berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

KESIMPULAN

Secara parsial struktur modal (*Debt Equity Ratio*) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*Price to Book Value*). Hal ini ditunjukkan oleh t-hitung sebesar 7.94886 sedangkan nilai t-tabel dengan $\alpha = 5\%$ dan $df = 117$ yang berarti nilai t-tabel sebesar 1.98045. nilai t-hitung lebih besar daripada t-tabel ($7.94886 > 1.98045$). Dan dapat dilihat berdasarkan nilai probabilitasnya sebedar $0.0000 < 0.05$.

DAFTAR PUSTAKA

- Evandie, R. (2020). *Pengaruh Suku Bunga, Pendapatan dan Arus Kas Terhadap Struktur Modal Pada Pt. Nilam Wangi Medan Periode 2013 - 2017*. Journal of Chemical Information and Modeling, 4(1), 165–177.
- Febriana, E., Djumahir, & Djawahir, A. H. (2016). *Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen, Ukuran Perusahaan, Kepemilikan Saham Manajerial Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan*. Jurnal Ekonomi Bisnis, 21(2), 164–178
- Kasmir. (2018). *Analisis Laporan Keuangan*. PT Raja Grafindo Persada.
- Pustaka, K., Pemikiran, K., & Hipotesis, D. A. N. (2019). *Pengertian Nilai Perusahaan*. 12–26.
<http://www.psychologymania.com/2013/08/pengertian-nilai-perusahaan.html>
- Rambe, N. (2018). *Universitas Sumatera Utara Poliklinik Universitas Sumatera Utara*. Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota, 1(3), 82–91.
- Ratulangi, U. S. (2019). *Pengaruh Struktur Modal (Roa, Roe Dan Der) Terhadap Nilai Perusahaan (Pbv) Pada Perusahaan Sektor Properti Yang Terdaftar Di Bei (Periode 2013-2016)*. Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi, 7(3), 3079–3088.

Salempang, L. E., Sondakh, J. J., & Pusung, R. J. (2016). *Pengaruh Return on Asset, Debt To Equity Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Real Estate Dan Property Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2013-2014*. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, 16(3), 813–824.

Setyaningsih, P. (2021). *Pasar Properti Residensial Di Tengah Pandemi Covid-19*. In <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknltarakan/baca-artikel/14441/Pasar-Properti-Residensial-Di-Tengah-Pandemi-Covid-19.html>

Sugiyono (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung : Alfabeta.