

# PENGARUH PROFITABILITAS, KEPUTUSAN INVESTASI, DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN

<sup>1</sup>Chornia Andari Putriana

<sup>2\*</sup>Lulu Nurul Istanti

<sup>1,2\*</sup>Departemen Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Negeri Malang

Email: [lulu.nurul.fe@um.ac.id](mailto:lulu.nurul.fe@um.ac.id)

**Abstract** Property and real estate is a business sector that is engaged in the provision of land used for homes as well as tourism spots that have the necessary infrastructure. In establishing a company, of course, the main goal that needs to be achieved is the welfare of the company's shareholders. Maximizing the value of the company is an effort that can be done in achieving company goals. Maximizing the value of the company is a reflection of a value from a business entity that can be known through the value of the stock price used by investors as an assessment before investing in the company. The purpose of this study is to examine the effect of profitability (ROE), investment decisions (PER) and capital structure (DER) on firm value (PBV) in the property and real estate industry. The property and real estate industry listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2017-2021 period as the population used in the study, with a total sample income of 32 industries in the property and real estate business sector, where it is sourced and taken using several methods one of them is purposive sampling method. The analytical method used is multiple linear regression using the SPSS application. This study shows that the results of the impact on profitability (ROE) and capital structure (DER) have an impact and also have a significant positive effect on firm value. Meanwhile, investment decisions have a positive but not significant impact on firm value.

**Keywords:** *profitability, investment decisions, capital structure, firm value*

## PENDAHULUAN

Salah satu jenis sektor industri, industri real estate termasuk kedalam bidang usaha yang dikategorikan sebagai salah satu sektor bisnis perusahaan jasa yang tercatat didalam Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai perusahaan *go public*. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1974 pasal 6 dijelaskan bahwa *industrial estate* merupakan perusahaan yang menyediakan, mengadakan tanah untuk keperluan industri yang termasuk didalamnya juga terdapat sarana pariwisata yang

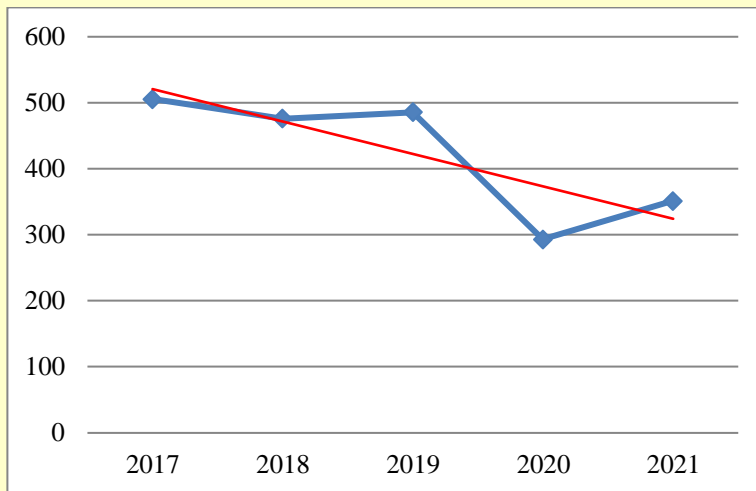
menyediakan prasarana umum yang diperlukan.

Investasi pada sektor industri ini dapat dikatakan bisnis yang menjanjikan atau menguntungkan. Karena pada umumnya bisnis ini merupakan bidang usaha jangka panjang yang berkembang sejalan dengan adanya pertumbuhan ekonomi di masyarakat. Sehingga perkembangan yang terjadi tentunya menarik bagi investor, karena akan membuat harga gedung dan tanah yang stabil dan cenderung akan naik, yang dikarenakan adanya permintaan

yang akan selalu naik sejalan dengan adanya pertumbuhan penduduk.

Saat ini usaha di bidang *property* dan *real estate* sangat banyak digandrungi oleh investor dan masyarakat umum, karena tidak sedikit orang yang berlomba-lomba untuk berinvestasi disektor ini. Seperti dilansir CNBC Indonesia, saham di

*property* dan *real estate* merupakan prospeknya yang menjanjikan yang banyak dilirik oleh para investor untuk berinvestasi di perusahaan ini. Seiring dengan tingginya permintaan pasar atas saham perusahaan akan memengaruhi kenaikan harga saham perusahaan tersebut.



**Gambar 1. Rata-Rata Harga Saham Perusahaan *Property*(dalam Milyard)**

(Sumber: Investing.com, [www.id.investing.com](http://www.id.investing.com))

Berdasarkan gambar 1 dalam kurun waktu 5 tahun dari tahun 2017-2021 menunjukkan harga saham industri properti dan *real estate* mengalami penurunan yang sangat signifikan menjadi 192,57 miliar rupiah pada tahun 2020. Salah satu faktor penurunan harga saham tersebut adalah dampak pandemi covid-19 yang melumpuhkan perekonomian negara, tidak hanya di sektor ini, tetapi juga secara korporasi yang ditandai dengan penurunan sejumlah indikator *financial* seperti:

rasio likuiditas, profitabilitas, solvabilitas, dan *turn over ratio* ([cnbcindonesia.com](http://cnbcindonesia.com)).

## LANDASAN TEORI

Dalam sebuah perusahaan memaksimalkan profit dan nilai perusahaan adalah tujuan utama yang perlu dicapai. Nilai perusahaan dipengaruhi oleh bertambahnya nilai profit perusahaan tersebut. Perusahaan tentunya akan meningkatkan nilai perusahaan agar mendapat citra yang baik dimata investor, sehingga dengan

hal tersebut perusahaan dapat memperoleh keuntungan yang maksimal (Pramana & Mustanda, 2016). Investor sendiri yang akan memilih perusahaan mana yang layak untuk dibeli sahamnya. Sehingga akan mencari informasi mengenai perusahaan yang digunakan untuk dasar dalam mengevaluasi kinerja perusahaan. Harga saham perusahaan dapat dijadikan acuan untuk melihat nilai perusahaan yang dapat dikatakan baik.

Ada berbagai cara yang digunakan sebagai pengukur sebuah nilai perusahaan, salah diantaranya ialah *Price to Book Value* (PBV) yang berfungsi sebagai pengimbangan dari harga saham perusahaan dengan nilai buku saham perusahaan (Brigham & Houston, 2011:152). *Price to Book Value* (PBV) sebagai tolok ukur dari nilai perusahaan yang berfungsi untuk melihat tinggi rendahnya nilai harga saham perusahaan di bursa saham. Faktor-faktor fundamental berkaitan dengan kondisi internal sebuah perusahaan memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan berdasarkan harga saham perusahaan tersebut. Analisis faktor fundamental perusahaan perlu adanya data laporan keuangan perusahaan yang berisi dividen, laba perusahaan, penjualan, dsb (Jogiyanto, 2016:188).

Kondisi suatu perusahaan dapat dilihat melalui analisis rasio

keuangan dengan memperhatikan beberapa aspek yang meliputi aspek pasar, likuiditas, solvabilitas dan rentabilitas. *Leverage*, profitabilitas dan *firm size* secara fisik memiliki dampak serta pengaruh pada nilai perusahaan (Rizqia *et al.*, 2013). Terdapat tiga faktor yang akan peneliti bahas karena dianggap memberi dampak pada sebuah nilai perusahaan, yaitu profitabilitas, keputusan investasi, dan struktur modal.

Profitabilitas dapat dikatakan kemampuan dari suatu perusahaan untuk memperoleh profit atas penjualan perusahaan dalam jangka waktu tertentu yang berasal dari aktiva dan utang jangka panjang perusahaan. *Return On Equity* (ROE) berfungsi sebagai perhitungan dari besarnya *return* ekuitas yang akan investor tanamkan di suatu perusahaan, yang menunjukkan kinerja sebuah perusahaan dalam pengelolaan investasi perusahaan untuk menciptakan profit yang tentunya akan digunakan kembali untuk kegiatan perusahaan dan juga untuk mensejahterakan para pemegang saham. Ayem & Nugroho (2016) melaksanakan penelitian yang membuktikan bahwa tingginya nilai profitabilitas, jelas berdampak bagi investor atau pemegang saham, karena menandakan perusahaan berada di situasi yang profitabel. Hal itu berarti bahwa dengan ekuitas yang dimiliki,

perusahaan dapat memperoleh laba atas penggunaan ekuitas perusahaan tersebut. Dalam penelitian yang dilaksanakan oleh Wahyudi dkk (2016), Ayem & Nugroho (2016), dan A Haq & Rahayu (2019) menunjukkan pengaruh positif dari profitabilitas (ROE) pada nilai perusahaan (PBV), dimana kapabilitas sebuah perusahaan dalam memperoleh profit akan meningkat jika ROE menunjukkan peningkatan nilai, sehingga memberi dampak baik pada nilai perusahaan atas peningkatan profitabilitas yang terjadi. Sehingga dapat dibuat hipotesis sebagai berikut:

**H<sub>1</sub>: Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan**

Keputusan investasi tentunya juga berperan penting pada nilai perusahaan, yang merupakan faktor dalam pembuatan alokasi dana suatu perusahaan bersumber dari internal dan eksternal perusahaan yang digunakan sebagai investasi perusahaan untuk jangka panjang untuk meraih keuntungan yang diharapkan akan lebih tinggi di masa depan. Tujuan adanya investasi adalah untuk memperoleh *feedback* yang positif dari pemegang saham perusahaan. Investasi yang tepat dapat memberikan profit yang besar untuk perusahaan, sebagai bahan yang digunakan untuk meyakinkan investor untuk menanamkan saham

diperusahaan yang diharapkan *return* atas investasinya sesuai dengan yang diinginkan. *Price Earning Ratio* (PER) sebagai skala penghitungan yang memberikan perbandingan dari penawaran harga saham perusahaan dengan pendapatan yang diterima oleh perusahaan. Penelitian Ayem & nugroho (2016), Faridah & Kurnia (2016), dan Rafika & Santoso (2017) membuktikan adanya pengaruh positif keputusan investasi pada sebuah nilai perusahaan, dimana nilai keputusan investasi perusahaan yang bertambah, akan memberikan pengaruh serta dampak suatu nilai perusahaan yang nilainya akan ikut naik sejalan dengan kenaikan nilai keputusan investasi. Sehingga dapat dibuat hipotesis sebagai berikut:

**H<sub>2</sub>: Keputusan Investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan**

Struktur modal dalam suatu perusahaan juga hendaknya perlu dilihat, karena dalam mengambil putusan terhadap struktur modal perusahaan akan memiliki pengaruh serta dampak pada kondisi dan penilaian kinerja keuangan yang tentunya juga memiliki pengaruh serta dampak pada nilai perusahaan tersebut. Struktur modal menjadi sebuah pembanding dari utang jangka panjang dengan ekuitas perusahaan (Bambang Riyanto, 2011:22). Terdapat dua sumber dari pendanaan

suatu perusahaan, yakni bersumber dari dalam dan luar perusahaan. Manajer keuangan dalam suatu perusahaan harus bijak dalam mengambil keputusan mengenai struktur modal perusahaan, karena akan berdampak luas pada utang perusahaan jika manajer salah membuat keputusan, karena beban tetap perusahaan yang ditanggung akan semakin besar. Perusahaan tentunya akan memilih pendanaan yang memberikan keuntungan terbesar bagi perusahaan, sehingga modal dapat optimal dengan pembiayaan yang minim namun mendapat nilai perusahaan yang maksimal. *Debt to Equity Ratio* (DER) berfungsi sebagai tolok ukur struktur modal perusahaan sebagai bahan untuk penilaian pemenuhan kewajiban perusahaan dengan menggunakan ekuitas yang dimiliki perusahaan. Pada penelitian Solikin, dkk (2015), Rafika & Santoso (2017), Khairani, et al. (2018) dan Syamsudin, et al. (2020) membuktikan struktur modal positif memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan, dimana setiap peningkatan nilai yang terjadi pada struktur modal perusahaan, akan mempengaruhi pada kenaikan nilai

perusahaan tersebut. Sehingga dapat dibuat hipotesis sebagai berikut:

**H<sub>3</sub>: Struktur modal berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan**

## METODE

*Explanatory research* bertujuan untuk menguji hipotesis dengan tujuan untuk membenarkan atau memperkuat hipotesis dan menetapkan atau menjelaskan sifat dari hubungan variabel terikat (independen) dengan variabel bebas (dependen) (Wiyono, 2011:52). Fokus pada penelitian ini terletak pada analisis yang bertujuan untuk melihat profitabilitas (ROE), keputusan investasi (PER) dan struktur modal (DER) memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan (PBV). Dengan menerapkan pendekatan kuantitatif deskriptif, data sekunder yang bersumber pada laporan keuangan Industri *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2017-2021 dengan populasi sejumlah 32 perusahaan.

Metode *purposive sampling*, sebagai metode untuk penetapan sampel yang memakai sebuah kriteria tertentu (Sugiyono, 2016:85). Pertimbangan kriteria sampel penelitian telah ditetapkan oleh peneliti dan dijabarkan pada tabel 1 di bawah ini.

**Tabel 1 Kriteria Sampel**

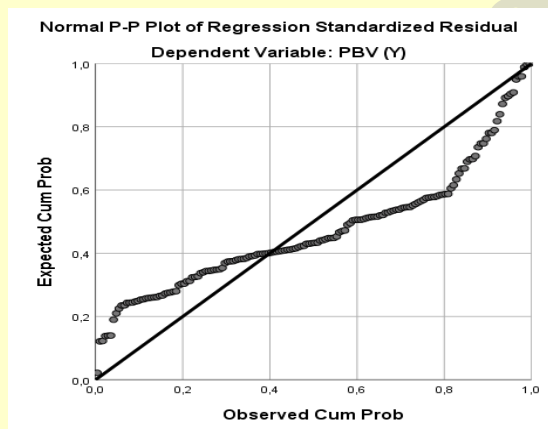
No.	Kriteria	Jumlah
1.	Industri <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di BEI periode 2017-2021	65
2.	Industri <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang mempublikasikan laporan tahunan pada Periode pengamatan 2017-2021	32

Teknik dokumentasi penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder berupa catatan yang berkaitan terhadap variabel penelitian. *Annual report* yang telah dipublikasikan oleh Industri *Property* dan *Real Estate* pada kurun waktu penelitian 2017-2021 menjadi data sekunder yang akan diolah. Akses sumber data penelitian didapat pada website resmi Industri *Property* dan *Real Estate*.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Asumsi Uji Klasik

Uji normalitas berfungsi sebagai alat untuk mendeteksi normal atau tidaknya sebuah pendistribusian residual yang dapat diketahui melalui uji statistik atau dengan analisis grafik normal *probability plot*. Penyebaran data yang berada disekitar garis diagonal dan mengikuti, dapat dinyatakan bahwa asumsi normalitas dapat dipenuhi oleh model regresi tersebut.



**Gambar 2** Grafik Normal *P-P Plot of Regression Standardized Residual*

Gambar 2, mengungkapkan pada grafik p-plot terjadi penyebaran data didaerah dekat dengan garis diagonal. Sehingga asumsi normalitas terbukti telah terlaksana karena telah terdistribusi dengan normal.

Pengujian multikolinearitas berfungsi untuk memperkirakan adanya kaitan dari suatu variabel bebas (independen) atau variabel terikat (dependen) dalam sebuah model regresi. Uji multikolinieritas akan dikatakan bebas jika hasil

mengungkapkan bahwa nilai toleransi melebihi angka 0,10 ( $> 0,10$ ) dan nilai VIF kurang dari angka 10 ( $< 10$ ). Sehingga disimpulkan jika nilai toleransi pada suatu perusahaan kurang dari angka 0,10 dan nilai VIF lebih dari angka 10 mengungkapkan bahwa terdapat kasus multikolinieritas (Ghozali, 2011:106).

Tabel 2 Hasil Uji Multikolinieritas

Model		Collinearity Statistics	
		Toleranc e	VIF
1	(Constant)		
	ROE	,951	1,052
	PER	,954	1,049
	DER	,997	1,003

a. Dependent Variable: PBV

Uraian berdasarkan pada tabel 2, memperlihatkan hasil bahwa variabel penelitian memiliki nilai VIF lebih kecil dari angka 10 atau kurang dari angka 10 (<10) dan dengan nilai toleransi yang mengungkapkan hasil yang melebihi angka 0,10. Simpulannya ialah, tidak terjaln adanya gejala multikolinieritas dari variabel penelitian.

Uji autokorelasi dilakukan sebagai pengujian dalam melihat korelasi yang terdapat diantara residual pada tenggang waktu t dengan tenggang waktu sebelumnya (t-1)

pada data runtut waktu (*time series*). Menurut Ghazali (2011:110) Suatu model regresi jika terbebas dari autokorelasi akan menjadi tolok ukur sebuah model regresi yang baik. Penggunaan uji Durbin Watson Test (DW Test) bertujuan sebagai pendeteksi adanya autokorelasi dari model regresi. Jika hasil mengungkapkan keberadaan DW-Statistik diantara dU dan 4-dU ( $dU < DW\text{-Statistik} < 4\text{-dU}$ ), maka dapat dinyatakan tidak memiliki gejala autokorelasi pada model regresi penelitian.

Tabel 3 Hasil Uji Autokorelasi

Model Summary <sup>b</sup>					
Mode l	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin- Watson
1	,389 <sup>a</sup>	,146	,130	225,26884	1,781

a. Predictors: (Constant), DER, ROE, PER

b. Dependent Variable: PBV

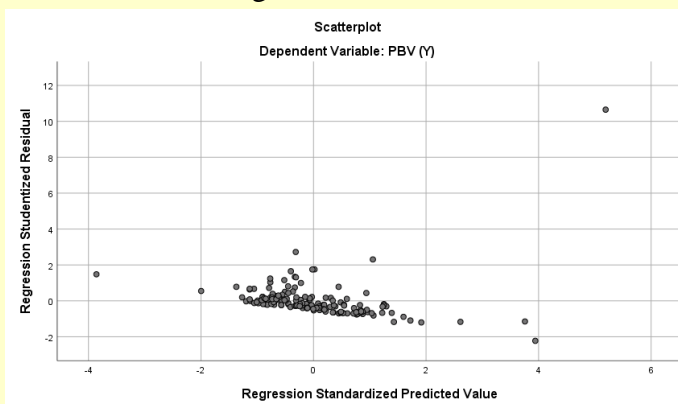
Berdasar tabel 3 hasil *Durbin-Watson* ialah 1,781. Dalam tabel *Durbin-Watson* (signifikansi 5%) untuk n (sampel) = 160 dan k (variabel bebas) = 3, diketahui nilai dU = 1,7798 dan nilai 4-dU = 2,2202. Hasil tersebut menerangkan jika *Durbin-Watson* (DW) yang terletak ditengah

nilai dU dan 4-dU ( $1,7798 < 1,781 < 2,2202$ ), mengungkapkan tidak adanya fenomena autokorelasi pada penggunaan data penelitian.

Ghozali (2011:139) menerangkan jika uji heterokedastisitas digunakan sebagai alat untuk melihat adanya perbedaan

variance dari residual pada satu penelitian dengan penelitian lain. Pendeteksian ada atau tidak heteroskedastisitas pada suatu pengamatan dilakukan dengan

mengecek nilai *standardized predicted value* (ZPRED) dan *studentized residual* (SRESID) yang berada di grafik *scatterplot*.



Gambar 3 Hasil Uji Heteroskedastisitas (Grafik Scatterplot)

Gambar 3 mengungkapkan titik-titik penyebaran pada grafik *scatterplot*, tidak membuktikan adanya pola khusus yang terjadi. Kesimpulannya, tidak ditemukannya gejala heteroskedastisitas pada penelitian ini.

dampak yang diberikan variabel independen yang diteliti: profitabilitas (ROE), keputusan investasi (PER), dan struktur modal (DER) pada nilai perusahaan (PBV) sebagai variabel dependen penelitian. Tabel 4 menyajikan *ouput* regresi berganda dari program SPSS versi 23.0.

**Analisis Regresi Berganda**

Pengaplikasian analisis regresi berganda bertujuan mendapati adanya

Tabel 4 Uji Regresi Linear Berganda

Coefficients <sup>a</sup>								
Model		Unstandardized Coefficients		Standar dized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Toleranc e	VIF
1	(Constant)	38,492	28,361		1,357	,177		
	ROE	5,207	1,607	,247	3,240	,001	,951	1,052
	PER	,013	,116	,009	,115	,909	,954	1,049
	DER	1,111	,288	,287	3,855	,000	,997	1,003

a. Dependent Variable: PBV



$$Y = 38,492 + 5,207X_1 + 0,013X_2 + 1,111X_3$$

Bersumber dari hasil persamaan regresi berganda diatas yang diperoleh berdasarkan tabel 4, dapat dijelaskan beberapa point yakni:

- a. Nilai konstanta  $\alpha$  yang mengungkapkan hasil 38,492 yang dapat diartikan bilamana nilai dari variabel bebas yakni profitabilitas (ROE), keputusan investasi (PER) dan struktur modal (DER) mengungkapkan nilai konstan (0), maka variabel independen (Y) bernilai 38,492. Nilai signifikansi mengungkapkan angka 0,177 menandakan jika variabel independen (Y) tidak terpengaruh oleh nilai konstanta.
- b. Profitabilitas (ROE) ( $X_1$ ) = 5,207, yang artinya saat variabel independen lainnya bernilai konstan (tetap), maka peningkatan setiap 1% profitabilitas (ROE) membuat peningkatan *Price to Book Value* sebesar 5,207%. Variabel independen *Return on Equity* dan variabel *Price to Book Value* memiliki nilai positif jika nilai koefisien regresi bernilai positif.
- c. Keputusan investasi (PER) ( $X_2$ ) = 0,013, yang artinya saat variabel independen lainnya bernilai konstan (tetap), maka peningkatan setiap 1% *Price Earning Ratio* membuat *Price to*

*Book Value* meningkat sebanyak 0,013%. Variabel *Price Earning Ratio* dan variabel *Price to Book Value* memiliki nilai yang positif jika nilai koefisien regresi bernilai positif.

- d. Struktur modal (DER) ( $X_3$ ) = 1,111, yang artinya saat variabel independen lainnya bernilai konstan (tetap), maka peningkatan setiap 1% struktur modal (DER) membuat nilai perusahaan (PBV) bertambah sebesar 1,111%. Variabel *Debt to Equity Ratio* dan variabel *Price to Book Value* memiliki nilai yang positif jika nilai koefisien regresi bernilai positif.

### Uji Hipotesis

Dapat diperhatikan pada tabel 4 bahwa  $t_{(\text{hitung})} 3,240 > t_{(\text{tabel})} 1,654$  pada profitabilitas (ROE) tingkat signifikansi  $0,001 < \alpha 0,05$  mengungkapkan bahwa  $H_1$  diterima, yang artinya profitabilitas (ROE) positif dan signifikan memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan yang diteliti. Dapat diperhatikan pada tabel 4 bahwa  $t_{(\text{hitung})} 0,115 < t_{(\text{tabel})} 1,654$  pada keputusan investasi (PER) tingkat signifikansi  $0,909 > \alpha 0,05$  mengungkapkan bahwa  $H_2$  ditolak, yang artinya keputusan investasi (PER) positif tetapi tidak signifikan memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan (PBV) pada

perusahaan yang diteliti. Dapat diperhatikan pada tabel 4 bahwa  $t(\text{hitung}) 3,855 > t(\text{tabel}) 1,654$  pada struktur modal (DER) tingkat signifikansi  $0,000 < \alpha 0,05$  mengungkapkkan bahwa H3 diterima, yang artinya struktur modal (DER) positif dan signifikan memberikan

pengaruh serta dampak nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan yang diteliti. Koefisiensi Determinasi ( $R^2$ ) berfungsi sebagai tolok ukur dalam melihat sekian banyak variabel independen dapat mencuraikan variabel dependen penelitian (Ghozali, 2013:97).

**Tabel 5 Hasil Uji Koefisiensi Determinasi**

Model Summary <sup>b</sup>					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,389 <sup>a</sup>	,146	,130	225,26884	1,781
a. Predictors: (Constant), DER, ROE, PER					
b. Dependent Variable: PBV					

Penggunaan *Adj. R Square* sebagai koefisien determinasi didasari karena lebih dari 2 variabel pengujian yang dipakai dalam penelitian ini. Berdasarkan tabel 5, *Adj. R Square* bernilai 0,130, mengartikan bahwa 13% perubahan variabel independen yakni nilai perusahaan (PBV) dipengaruhi akibat adanya perubahan variabel dependen ROE, PER, dan DER.

## **Pembahasan**

### **Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan**

Profitabilitas (ROE) positif dan signifikan memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan (PBV).

Profitabilitas mampu memberikan gambaran dari suatu perusahaan dalam menghasilkan profit berdasarkan hasil kinerja yang efektif. Kenaikan nilai profitabilitas memperlihatkan kondisi perusahaan yang bagus. Dalam hal ini, industri properti dan real estate yang menjadi subjek penelitian mampu menggunakan modal usaha yang dimiliki untuk menghasilkan laba perusahaan yang berpengaruh terhadap pengembalian investasi saham yang diinvestasikan investor atau pemegang saham perusahaan. Hal tersebut dapat membuat investor beranggapan jika ekuitas dikelola secara baik dan efisien oleh

perusahaan, yang akan memberi dampak pada kenaikan nilai perusahaan. Peningkatan kebutuhan saham suatu perusahaan pada pasar saham akan menciptakan tingginya daripada nilai saham suatu entitas perusahaan, yang menyebabkan saham daripada entitas bisnis perusahaan tersebut nilainya melebihi dari nilai buku perusahaan. Sehingga dapat diartikan bahwa kenaikan nilai perusahaan akan sejalan mengikuti kenaikan nilai yang terjadi pada profitabilitas perusahaan. Mendukung dan sepakat dengan penelitian oleh Ayem & Nugroho (2016), Wahyudi, dkk (2016), A Haq & Rahayu (2019), Oktiwiati & Nurhayati (2020), Laksono & Rahayu (2021) bahwa profitabilitas (ROE) positif signifikan memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan (PBV).

### **Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan**

Keputusan investasi (PER) positif tetapi tidak signifikan memberikan pengaruh serta dampak terhadap nilai perusahaan (PBV), membuktikan bahwa jumlah yang diinvestasikan oleh investor peningkatannya tidak terlalu berpengaruh pada nilai perusahaan. Hal tersebut dikarenakan pada 3 tahun terakhir di rentang waktu penelitian yaitu tahun 2019-2021 terutama pada tahun terjadi pandemi Covid-19

membuat pasifnya perekonomian dunia. Hal tersebut berdampak pada seluruh bidang perekonomian di Indonesia tidak terkecuali perusahaan properti dan real estate sehingga masyarakat enggan berinvestasi diperusahaan. Dilansir dari ([djkn.kemenkeu.go.id](http://djkn.kemenkeu.go.id)) pandemic Covid-19 membuat perekonomian Indonesia melambat di tahun 2020 pada kuartal II sampai IV. Berbagai sector industry terkena dampak dari pelambatan pertumbuhan ekonomi yang terjadi, tak terkecuali sektor property. Penurunan terjadi pada separuh bagian harga property yang turun cukup merunjam, seperti harga rumah, apartemen hingga alat transportasi. Penyebab penurunan ini terjadi karena kenaikan tingkat kewaspadaan masyarakat dalam pengeluaran keuangan pada masa-masa pandemic. Kesimpulannya ialah nilai perusahaan (PBV) mendapat pengaruh positif tetapi tidak signifikan dari sebuah keputusan investasi (PER). Sepakat dengan penelitian dari Efni (2017), Pristina & Khairunnisa (2018) mengungkapkan bahwa keputusan investasi (PER) positif tetapi tidak signifikan memberikan pengaruh serta dampak pada nilai perusahaan (PBV).

### **Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan**

Struktur modal (DER) positif dan signifikan memberikan pengaruh

serta dampak nilai perusahaan (PBV). DER dalam sebuah perusahaan dapat dikatakan baik jika nilainya tidak melebihi 100%. Pada industri properti dan real estate yang merupakan subjek pada penelitian ini menunjukkan bahwa nilai rata-rata DER per tahun penelitian menunjukkan angka di bawah 100% yang artinya, perusahaan mampu membayar biaya-biaya yang dikeluarkan perusahaan dengan menggunakan utang perusahaan. Dapat diartikan bahwa penggunaan utang perusahaan dilakukan dengan baik oleh perusahaan dalam fungsinya sebagai pengembangan perusahaan. Sejalan dengan teori *Trade-off* dimana dapat diasumsikan bahwa upaya yang dilakukan perusahaan dalam pengelolaan pendanaan perusahaan untuk tujuan memaksimalan nilai perusahaan. Struktur modal akan dapat dikatakan optimal jika penggunaan utang perusahaan dengan biaya kebangkrutan juga biaya modal dapat seimbang. Hasil ini membuktikan bahwa kenaikan dari nilai perusahaan terjadi karena struktur modal perusahaan yang meningkat. Penelitian ini mendukung dan sepakat dengan penelitian dari Solikin, dkk (2015), Mawardi & Kurniawan (2017), Rafika & Santoso (2017), dan Khairani (2018), bahwa struktur modal (DER) positif dan signifikan memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan (PBV).

## KESIMPULAN

Profitabilitas (ROE) memiliki *impact* yang positif juga signifikan pada nilai perusahaan pada industri *property* dan *real estate* yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia pada kurun waktu penelitian yakni 2017-2021. Nilai ROE mengungkapkan nilai yang baik, yaitu lebih dari 100% atau lebih dari satu (1). Dimana hal tersebut dapat diartikan bahwa industri *property* dan *real estate* mampu mengelola ekuitas yang dimiliki perusahaan untuk memperoleh profit perusahaan yang berpengaruh terhadap pengembalian investasi saham yang diinvestasikan investor atau pemegang saham perusahaan. Sehingga perusahaan mampu membuat kenaikan profitabilitas yang berdampak pada kenaikan nilai perusahaan.

Keputusan investasi (PER) memiliki pengaruh positif namun tidak memberikan signifikansi, sehingga pengaruh serta dampak dari meningkatnya keputusan investasi (PER) memiliki arah yang positif tetapi peningkatannya tidak terlalu mempengaruhi nilai perusahaan (PBV) industri *property* dan *real estate* yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia pada kurun waktu penelitian yakni 2017-2021. Pandemi covid-19 yang terjadi diantara kurun waktu penelitian merupakan salah satu penyebab yang membuat investor

enggan membuat keputusan berinvestasi dalam suatu industri properti dan real estate. Sehingga mengakibatkan penurunan pada harga saham perusahaan yang berakibat turunnya *value* suatu perusahaan yang diteliti yakni industri properti.

Struktur modal (DER) positif dan signifikan memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan (PBV) pada industri *property* dan *real estate* yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia pada kurun waktu 2017-2021, yang mengungkapkan kenaikan dari nilai perusahaan terjadi karena struktur modal perusahaan yang meningkat. Nilai rata-rata DER per tahun penelitian menunjukkan angka di bawah 100% yang artinya, perusahaan mampu membayar biaya-biaya yang dikeluarkan perusahaan dengan menggunakan utang perusahaan. Dapat diartikan bahwa penggunaan utang perusahaan dilakukan dengan baik oleh perusahaan dalam fungsinya sebagai pengembangan perusahaan.

Dampak variabel *Return on Equity*, *Price Earning Ratio*, dan *Debt to Equity Ratio* memberikan pengaruh pada nilai perusahaan sangat kecil, sisanya terdapat aspek-aspek lain yang tidak menjadi kriteria penelitian ini yang memberikan pengaruh serta dampak nilai perusahaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- A Haq & Rahayu. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 8(1).
- Ayem, S., & Nugroho, R. (2016). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Dividen, dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perusahaan Manufaktur yang Go Public di Bursa Efek Indonesia) Periode 2010-2014. *Jurnal AkuntansiAkuntansi*, 4(1), 31-40.
- Baker, H. K., & Powell, G. E. (2012). Dividend policy in Indonesia: Survey evidence from executives. *Journal of Asia Business Studies*, 6(1), 79-92.
- Benson, B.W.Y. Chen, H.L. James et al., (2020). So far away from me: Firm location and the managerial Ownership Effect on Firm Value. *Journal of Corporate Finance*.
- Efni, Y. (2017). Keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan deviden: pengaruhnya terhadap terhadap nilai perusahaan (studi pada sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Aplikasi Manajemen*, 10(1).
- Eka, H., & Robiyanto. (2018). Corporate Finance and Firm Value in The Indonesia Manufacturing Companies. *Internasional Research Journal of Business Studies*, 11(2), 113-127.

- Eveline, G. D., & Amanah, L. (2017). Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Modal Intelektual Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 6(2).
- Faridah & Kurnia. (2016). Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Kebijakan Dividen, Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 5(2).
- Ghozali, I. (2011). Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Kasmir. (2014). Analisis Laporan Keuangan. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Khairani, N. P., dkk. (2018). The Effect Of Funding and Investment Decisions Toward Company Value With Dividend Policy As The Intervening Variabel On Manufacturing Sector Listed in Indonesia Stock Exchange. *Russian Journal of Agricultural and Socio-Economic Sciences*, 79(7), 54-64.
- Laksono & Rahayu. (2021). Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 10(1).
- Matiin, N., Ratnawati, T., & Riyadi, S. (2018). The Influence of Investment Decisions, Funding Decisions, Risk of Strategy, To Efficiency, Finance Performance, Value of Firm, Good Corporate Governance As Moderating Variable in the Mining Company Coal Sub Sector Go Public in Indonesia Stock Exchange. *Archieves of Business Research*, 6(6), 374-383.
- Mawardi, W., & Kurniawan, N. (2017). Analisis pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index tahun 2011-2015. *Diponegoro Journal of Accounting*, 6(2), 1-11.
- Oktiwiati & Nurhayati. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, dan Keputusan Investas terhadap Nilai Perusahaan (Pada Sektor Farmasi Yang terdaftar di BEI Tahun 2013-2017). *Jurnal Ilmiah Manajemen*, 10(2) 196-209. [peraturanpedia.id](http://peraturanpedia.id) diakses pada 11 November 2022.
- Piristina & Khairunnisa. (2018). Analisis Pengaruh Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akutansi Riset*, 11(1).
- Rafika, M., & Santoso, H. B. (2017). Pengaruh Keputusan Investasi, keputusan Pendanaan, dan Kebjakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, 6(11).
- Solikin, dkk. (2015). Pengaruh Struktur Kepemilikan, Struktur Modal, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada

- Perusahaan Sektor  
Pertambangan Yang Terdaftar  
di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal  
Riset Akuntansi dan Keuangan*,  
3(2).
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian  
Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*.  
Bandung: ALFABETA.
- Syamsudin, et al. (2020). *Corporate  
Governance and Firm Value: A  
Moderating Effect of Capital  
Structure*. *International Journal  
of Innovation, Creativity and  
Change*. 12(2).
- Wahyudi, dkk. (2016). *Pengaruh  
Ukuran Perusahaan,  
Profitabilitas, Kebijakan  
Dividen, dan Keputusan  
Investasi Terhadap Nilai  
Perusahaan (Studi Penggunaan  
Indeks LQ45 Periode 2010-  
2014)*. *Jurnal Manajemen dan  
Bisnis*, 1(2).
- Wiyono, G. (2011). *Merancang  
Penelitian Bisnis dengan Alat  
Analisis SPSS 17.0 & SmartPLS  
2.0*. Yogyakarta: UPP STIM  
YKPN.
- [www.cnbc.indonesia.com](http://www.cnbc.indonesia.com) diakses  
pada 15 April 2022.
- [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id) diakses  
pada 25 Desember 2022.
- [www.ekonomi.bisnis.com](http://www.ekonomi.bisnis.com) diakses  
pada 15 April 2022.
- [www.id.investing.com](http://www.id.investing.com) diakses pada  
15 April 2022.