

**PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI  
PERUSAHAAN DENGAN PROFITABILITAS SEBAGAI  
VARIABEL INTERVENING PADA PERUSAHAAN *REAL  
ESTATE AND PROPERTY* DI BEI  
PERIODE 2015-2018**

**SKRIPSI**

*Untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana  
Akuntansi*



**Disusun oleh :**

**YUYUN ASTUTIK**

**Nomor Pokok : A.2016.1.34042**

**Jurusan : Akuntansi**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE)  
MALANGKUCWARA  
MALANG**

**2020**

**PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI  
PERUSAHAAN DENGAN PROFITABILITAS SEBAGAI  
VARIABEL INTERVENING PADA PERUSAHAAN *REAL  
ESTATE AND PROPERTY* DI BEI  
PERIODE 2015-2018**

**SKRIPSI**

*Untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana  
Akuntansi*



**Oleh :**

**YUYUN ASTUTIK**

**A.2016.1.34042**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE)  
MALANGKUÇEWARA  
MALANG**

**2020**

# LEMBAR PENGESAHAN

## SKRIPSI

PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN PROFITABILITAS  
SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE AND PROPERTY  
PERIODE 2015-2018

Oleh :

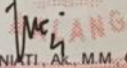
YUYUN ASTUTIK

A 2016.1.34042

Telah dipertahankan di depan dosen penguji pada tanggal  
21 Februari 2020 dan dinyatakan LULUS

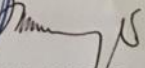
Menyetujui,

Dosen Pembimbing

  
Dra. TUTIK ARNIATI, Ak., M.M., CA, CPA

Mengetahui,

Ketua B. Malangkuçewara

  
Drs. BUNYAMIN, M.M., Ph.D  
NIK 202.710.1825

## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

### PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jipalakan, saya bersedia Skripsi dibatalkan serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU nomor 20 tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, 10 Februari 2020

Mahasiswa

BERTERA  
KEMPEL

BB4F2AHF259583526

6000

6000

Yyun Astutik

A.2016.1.34042

# SURAT RISET



Galeri Investasi BEI  
**STIE MALANGKUÇEWARA**  
Jl. Terusan Candi Kalasan Blimbing Malang  
Telp. (0341) 491813 , Fax. (0341) 495619  
E-mail : [info@stie-mce.ac.id](mailto:info@stie-mce.ac.id)



## SURAT KETERANGAN

Nomor :0101.1/BAAK—RESEARCH/1/2020

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Galeri Investasi BEI STIE Malangkuçewara Malang, menerangkan bahwa:

Nama : YUYUN ASTUTIK  
NIM : A.2016.1.34042  
Program Studi : AKUNTANSI  
Perguruan Tinggi : STIE MALANGKUÇEWARA

telah melakukan riset di Galeri Investasi BEI STIE Malangkuçewara Malang untuk bahan penyusunan skripsi yang berjudul:

"PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN PROFITABILITAS SEBAGAI VARIABEL INTERVENING PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE AND PROPERTY PADA TAHUN (2015-2018)".

Demikian surat ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 28 Januari 2020  
Kepala Bagian Galeri Investasi  
BEI STIE Malangkuçewara



*Dwi Danesty Deccasari*  
Dra. Dwi Danesty Deccasari., MM  
NIK-P3.M: 202.710.209

## UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dukungan dari berbagai pihak. Peneliti secara khusus mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. Peneliti banyak menerima bimbingan, petunjuk dan bantuan serta dorongan dari berbagai pihak baik yang bersifat moral maupun material. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. ALLAH SWT dengan segala rahmat serta karunia-Nya yang memberikan kekuatan bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada Drs. Bunyamin, M.M., Ph.D, selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Malangkeçwara Malang.
3. Kepada Dra. RR. Widanarni Pudjiastuti, Ak., Msi., CA,CPA, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Malangkeçwara Malang.
4. Kepada Dra. Tutik Arniati, Ak., M.M., CA.CPA, selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan bimbingan, arahan, dorongan, dan semangat kepada peneliti, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Kepada seluruh staf pengajar Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Malangkeçwara Malang yang telah memberikan kesempatan bagi peneliti untuk dapat melangsungkan penelitian dan memperoleh data.
6. Kepada bunda tercinta yang selama ini telah membantu peneliti dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat, serta doa yang tidak henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan dalam menyelesaikan skripsi ini.

7. Kepada calon pendamping serta keluarganya yang selama ini telah membantu peneliti dalam bentuk kesabaran, kasih sayang, semangat, serta doa demi kelancaran dan kesuksesan dalam menyelesaikan skripsi ini.
  8. Teman-teman seperjuangan Ayu, Dewi, Reija, Arif, Goldie, Bill yang telah memberikan banyak masukan serta dukungan kepada peneliti.
  9. Keluarga Besar UKM Kesenian yang telah mendukung dan memberikan semangat hingga dapat menyelesaikan penelitian ini dengan lancar.
  10. Serta masih banyak lagi pihak-pihak yang sangat berpengaruh dalam proses penyelesaian skripsi yang yang tidak bisa peneliti sebutkan satu persatu.
- Semoga Allah SWT senantiasa membalas semua kebaikan yang telah diberikan. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi para pembaca yang ingin mempelajari tentang perusahaan *real estate and property*.

Malang, 22 Februari 2020

(Yuyun Astutik)

## ABSTRAK

Tren investasi yang memiliki prospek tinggi saat ini adalah sektor properti dan real estate. Dengan meningkatnya jumlah penduduk tiap tahunnya yang menyebabkan meningkatnya pula permintaan pembangunan infrastruktur seperti, perumahan, gedung, pusat pembelanjaan serta apartemen. Hal tersebut memiliki pengaruh bagaimana perusahaan *real estate and property* dalam mengambil kebijakan untuk meningkatkan kinerja keuangannya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui adanya pengaruh langsung struktur modal terhadap nilai perusahaan dan adanya pengaruh tidak langsung struktur modal terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas sebagai variabel intervening. Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian kuantitatif. Populasi penelitian adalah perusahaan *real estate and property* periode 2015-2018. Penentuan sampel dengan *purposive sampling method*. Teknik analisis data menggunakan uji deskriptif statistik, uji asumsi klasik dan analisis jalur dengan bantuan aplikasi spss.

Hasil dari penelitian ini adanya pengaruh langsung yang signifikan dari variabel bebas struktur modal yang diukur dengan rasio DER terhadap nilai perusahaan yang diukur dengan rasio PBV dan pengaruh tidak langsung struktur modal terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas yang diukur dengan rasio ROE tidak signifikan. Berdasarkan hasil analisis jalur pengaruh langsung struktur modal terhadap nilai perusahaan sebesar 0,263, sedangkan pengaruh tidak langsung struktur modal terhadap nilai perusahaan melalui profitabilitas yaitu  $(0,263 \times 0,570) = 0,149$ , karena nilai koefisien beta  $0,263 > 0,149$ , maka variabel dapat dijelaskan bahwa profitabilitas tidak dapat memediasi pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan.

Kata kunci : Struktur Modal (DER), Nilai Perusahaan (PBV), Profitabilitas (ROE).



## **ABSTRACT**

*The investment trend that has high prospects nowadays is property sector and real estate. With the increasing population of each year, which leads to increased demand for infrastructure development such as housing, buildings, shopping centers and apartments. It has an influence on how real estate and property companies take policies to improve their financial performance.*

*The research aims to determine the direct influence of the capital structure to the company's value and the indirect influence of the capital structure to the company's value through profitability as a intervening variable. This type of research includes a type of quantitative research. The research population is a real estate company and property period 2015-2018. Sampling of samples with purposive sampling method. Data analysis techniques using descriptive statistical test, classic assumption test and track analysis with the help of SPSS applications.*

*The results of this research have a significant direct influence of the variable-free capital structure measured by DER ratio to the company's value measured by PBV ratio and indirect influence of capital structure to the company's value Through profitability measured by an insignificant ROE ratio. Based on the analysis of the results of direct influence of capital structure to the company's value of 0.263, while the indirect influence of capital structure to the company's value through its profitability  $(0.263 \times 0.570) = 0.149$ , due to the value of Beta coefficient  $0.263 > 0.149$ , then variables can be explained that the profitability can not be the effect of capital structure to the value of the company.*

*Key words: Capital structure (DER), company value (PBV), profitability (ROE).*

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat taufiq dan hidayah-Nya, sholawat serta salam semoga tercurah atas Nabi Muhammad SAW sehingga penulis dapat menyajikan skripsi yang berjudul “Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan dengan Profitabilitas sebagai Variabel Intervening pada Perusahaan *Real Estate and Property* di BEI periode 2015-2018”. Didalam tulisan ini, disajikan pokok-pokok bahasan yang meliputi struktur modal, nilai perusahaan, profitabilitas beserta metode analisis datanya.

Sangat disadari bahwa dengan kekurangan dan keterbatasan yang penulis miliki, meskipun telah mengerahkan segala kemampuan untuk lebih teliti, tetapi penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini banyak kekurangtepatan dalam penyajian tulisan di dalam skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran yang membangun agar tulisan ini bermanfaat bagi yang membaca.

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Surat Pernyataan Orisinalitas .....	iii
Bukti Penelitian .....	iv
Daftar Riwayat Hidup .....	v
Abstrak .....	vi
Daftar Isi .....	viii
Daftar Tabel ..	x
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Teori .....	6
2.1.1 Struktur Modal .....	6
2.1.1.1 Faktor- faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal .....	6
2.1.1.2 Pendekatan Struktur Modal.....	8
2.1.1.3 Rasio Struktur Modal .....	10
2.1.2 Nilai Perusahaan.....	10
2.1.2.1 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan .....	11
2.1.2.2 Rasio Nilai Perusahaan .....	12
2.1.3 Profitabilitas .....	14
2.1.3.1 Rasio Profitabilitas .....	15
2.2 Penelitian Terdahulu .....	17
2.3 Model Konseptual Penelitian .....	20

2.4 Hipotesis.....	21
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
1.1 Jenis Penelitian.....	25
3.2 Populasi dan Sampel .....	25
3.3 Variabel Pengukuran.....	26
3.4 Sumber Data.....	28
3.5 Metode Pengumpulan Data .....	28
3.6 Metode Analisis .....	29
3.6.1 Asumsi Klasik .....	29
3.6.2 Deskripsi Statistik .....	30
3.6.3 Analisis Regresi .....	30
3.6.4 Analisis Jalur.....	31
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Deskripsi Umum dan Objek Penelitian.....	32
4.1.1 Sejarah Bursa Efek Indonesia .....	32
4.1.2 Sejarah Perusahaan <i>Real Estate and Property</i> .....	33
4.1.3 Objek Penelitian .....	34
4.1.3.1 Gambaran Umum Objek Penelitian .....	34
4.2 Deskripsi Variabel.....	35
4.2.1 Deskripsi Data.....	35
4.2.2 Deskripsi Statistik .....	42
4.3 Pengujian Asumsi Model .....	43
4.3.1 Asumsi Klasik .....	43
4.4 Pengujian Model dan Hipotesis .....	45
4.4.1 Pengujian Analisis Regresi .....	45
4.4.2 Pengujian Analisis Jalur.....	50
4.5 Pembahasan.....	52
<b>BAB V PENUTUP</b>	
5.1 Kesimpulan .....	57
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	57
5.3 Saran.....	58

## DAFTAR TABEL

1.1	<i>Research gap</i> .....	2
2.1	Penelitian Terdahulu .....	17
3.1	Kriteria Sampel .....	26
4.1	Perusahaan <i>Real Estate and Property</i> yang terdaftar di Bursa Efek .....	34
4.2	<i>Debt Equity Ratio (DER)</i> Perusahaan <i>Real Estate and Property</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia .....	35
4.3	<i>Price Book Value (PBV)</i> Perusahaan <i>Real Estate and Property</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia .....	38
4.4	<i>Return On Equity (ROE)</i> Perusahaan <i>Real Estate</i> and <i>Property</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia .....	40
4.5	<i>Descriptive Statistics</i> .....	43
4.6	Distribusi Normal .....	44
4.7	Nilai Tolerance dan VIF .....	44
4.8	Klasifikasi Nilai <i>Durbin-Watson</i> .....	45
4.9	Hasil Analisis Pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas .....	47
4.10	Hasil Analisis Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan .....	48
4.11	Hasil Analisis Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan .....	48
4.12	Hasil Analisis Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan melalui Profitabilitas .....	49
4.13	Pengaruh Variabel Bebas terhadap Variabel Terikat .....	51
4.14	Pengaruh Variabel Bebas terhadap Variabel Terikat melalui Variabel Intervening .....	52

## **DAFTAR GAMBAR**

2.1	Kerangka Konseptual.....	21
3.1	Uji Darbin-Watson.....	29
4.1	Grafik Uji Heterokedastisitas .....	45
4.2	Model Pengaruh Variabe Bebas terhadap Variabel terikat.....	46
4.3	Analisis Path .....	50

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Data Perusahaan .....	67
Lampiran 2 : Analisis Regresi .....	68
Lampiran 3 : Uji Asumsi Klasik .....	69
Lampiran 4 : Sampel Laporan Keuangan Objek Penelitian.....	82