

**PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP  
NILAI PERUSAHAAN DENGAN KEBIJAKAN DIVIDEN SEBAGAI  
VARIABEL MODERASI PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND  
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen  
Program Studi Manajemen**



**Diajukan Oleh :**  
**NABILATUTTAQIYYA**  
**17012010098/FEB/EM**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2024**



**SKRIPSI**

**PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS  
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN KEBIJAKAN DIVIDEN  
SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA PERUSAHAAN PROPERTY  
AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

**Disusun Oleh :**

**NABILATUTTAQIYYA**  
**17012010098 / FEB / EM**

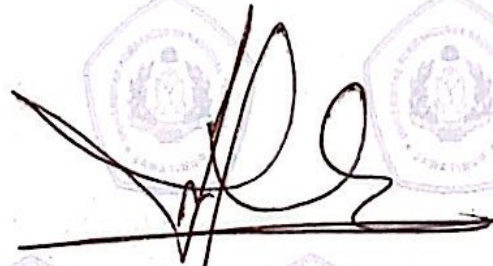
**Telah Dipertahankan dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada Tanggal : 19 Juli 2024**

**Koordinator Program Studi Manajemen  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis**

**Pembimbing Utama**



**Dr. Wiwik Handayani, SE, M.Si**  
**NIP. 196901132021212003**



**Dr. Muhadjir Anwar, M.M, CRP**  
**NIP. 196509071991031001**

**Mengetahui,**

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**



**Dr. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si, CRP**  
**NIP. 196304201991032001**



## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nabilatuttaqiyya

NPM : 17012010098

Fakultas/Program Studi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis / Manajemen

Judul Skripsi/Tugas Akhir : PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN KEBIJAKAN DIVIDEN SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di UPN "Veteran" Jawa Timur maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing akademik.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan di setujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima konsekuensi apapun , sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UPN "Veteran" Jawa Timur.

Surabaya, 19 Juli 2024

Yang Menyatakan



(Nabilatuttaqiyya)

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT karena atas rahmat, karunia, dan taufik hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang disusun sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Manajemen di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penyusunan skripsi yang berjudul **“PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN DENGAN KEBIJAKAN DIVIDEN SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI”** tidak lepas atas bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Dra. Ec. Tri Kartika P, M.Si, CRP selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Dr. Wiwik Handayani, SE, M. Si selaku Koordinator Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Dr. Muhadjir Anwar, M.M, CRP dan Bapak Dr. Eko Purwanto, M. Si selaku dosen pembimbing yang selalu sabar dan meluangkan waktunya untuk memberi bimbingan dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu dosen pengajar yang telah memberikan ilmunya selama perkuliahan.

5. Orang tua saya Alm. Bapak Choirul Anwar dan Ibu Laily Maulida Abdiana, serta kedua adik saya Muhammad Nidhom Rachmadian dan Muhammad Nadhim Rachmadian yang tidak pernah berhenti untuk mencurahkan kasih sayang, perhatian, dan doa yang tidak ada hentinya dipanjatkan kepada penulis.
6. Saudara, sahabat dan teman-teman yang selalu ada untuk memberi dukungan dan masukan kepada penulis.
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwasannya dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan oleh penulis demi perbaikan dan kesempurnaan karya ini. Penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Surabaya, 19 Juli 2024

Penulis

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	i
LEMBAR PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
ABSTRAK .....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	8
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Penelitian Terdahulu .....	10
2.2 Landasan Teori.....	15
2.2.1 Manajemen Keuangan.....	16
1. Pengertian Laporan Keuangan .....	16
2. Tujuan Laporan Keuangan.....	17
3. Komponen Laporan Keuangan .....	18
4. Karakteristik Laporan Keuangan .....	20
2.2.2 Struktur Modal .....	21
1. Pengertian Struktur Modal .....	21
2. Analisis Struktur Modal .....	22
3. Komponen Struktur Modal .....	24
4. Struktur Modal yang Optimal .....	25
5. Teori Struktur Modal .....	27
6. Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal.....	32

2.2.3 Profitabilitas .....	32
1. Definisi Profitabilitas .....	32
2. Tujuan Rasio Profitabilitas .....	34
3. Pengukuran Profitabilitas .....	34
2.2.4 Nilai Perusahaan .....	36
1. Definisi Nilai Perusahaan .....	36
2. Indikator - Indikator Nilai Perusahaan.....	37
3. Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan.....	39
4. Jenis - Jenis Nilai Perusahaan .....	40
2.2.5 Kebijakan Deviden.....	41
2.3 Hubungan Antar Variabel Penelitian .....	42
1. Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan.....	42
2. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	43
3. Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Deviden Sebagai Variabel Moderasi.....	44
4. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Deviden Sebagai Variabel Moderasi.....	44
2.4 Kerangka Konseptual .....	45
2.5 Hipotesis .....	45
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>46</b>
3.1 Definisi Operasional Variabel dan Pengukuran Variabel .....	46
3.2 Teknik Penentuan Populasi dan Sampel .....	48
3.2.1 Populasi.....	48
3.2.2 Sampel.....	48
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	49
3.3.1 Jenis Data .....	49
3.3.2 Sumber Data.....	49
3.4 Teknik Analisis Data.....	50
3.4.1 Analisis Statistik Deskriptif .....	50
3.4.2 Uji Asumsi Klasik.....	51

3.4.3 Uji <i>Goodness of Fit</i> .....	52
3.4.4 Pengujian Hipotesis .....	54
3.4.5 <i>Moderated Regression Analysis</i> (MRA) .....	54
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	56
4.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	56
4.1.1 Profil Perusahaan Yang Menajdi Objek Penelitian.....	56
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian .....	61
4.2.1 Nilai Perusahaan (PBV) Perusahaan <i>Property And Real Estate</i> .....	61
4.2.2 Struktur Modal (DER) Perusahaan <i>Property And Real Estate</i> .....	62
4.2.3 Profitabilitas (ROE) Perusahaan <i>Property And Real Estate</i> .....	64
4.2.4 Kebijakan Deviden (DPR) Perusahaan <i>Property And Real Estate</i> .....	65
4.3 Hasil Analisis Data.....	67
4.3.1 Analisis Statistik Deskriptif .....	67
4.3.2 Hasil Uji Asumsi Klasik .....	68
1. Uji Normalitas .....	68
2. Uji Multikolinearitas .....	70
3. Uji Autokorelasi .....	71
4. Uji Heteroskedastisitas .....	72
4.3.3 Uji <i>Goodness of Fit</i> .....	73
1. Uji F.....	73
2. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	73
4.3.4 Pengujian Hipotesis .....	74
1. Uji Parsial (Uji t) .....	74
2. Analisis Regresi Moderasi .....	76
4.4 Pembahasan.....	80
4.4.1 Pengaruh Struktur Modal (DER) Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) ..	80
4.4.2 Pengaruh Profitabilitas (ROE) Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) .....	82
4.4.3 Kebijakan Deviden Memoderasi Pengaruh Struktur Modal (DER) Terhadap Nilai Perusahaan (PBV).....	83



4.4.4 Kebijakan Deviden emoderasi Pengaruh Profitabilitas (ROE) Terhadap Nilai Perusahaan (PBV) .....	84
BAB V PENUTUP .....	86
5.1 Kesimpulan .....	86
5.2 Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA .....	88
LAMPIRAN.....	90

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Nilai Perusahaan Property and Real Estate.....	5
Tabel 4.1 Hasil perhitungan Nilai perusahaan(PBV) pada perusahaan <i>property and real estate</i> yang terdaftar di BEI Periode 2017-2022.....	61
Tabel 4.2 Hasil perhitungan Struktur Modal (DER) pada perusahaan <i>property and real estate</i> yang terdaftar di BEI Periode 2017-2022.....	62
Tabel 4.3 Hasil perhitungan Profitabilitas(ROE) pada perusahaan <i>property and real estate</i> yang terdaftar di BEI Periode 2017-2022.....	64
Tabel 4.4 Hasil perhitungan Kebijakan Deviden(DPR) pada perusahaan <i>property and real estate</i> yang terdaftar di BEI Periode 2017-2022.....	66
Tabel 4.5 Hasil Analisis Statistik Deskriptif.....	66
Tabel 4.6 Hasil Normalitas .....	69
Tabel 4.7 Hasil Uji Multikolinearitas .....	70
Tabel 4.8 Hasil Uji Autokorelasi .....	70
Tabel 4.9 Hasil Uji F.....	72
Tabel 4.10 Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	73
Tabel 4.11 Hasil Uji Hipotesis .....	74
Tabel 4.12 Hasil Analisis Regresi Moderasi.....	75
Tabel 4.13 Hasil Analisis Regresi Moderasi.....	75
Tabel 4.14 Hasil Analisis Regresi Moderasi.....	76

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual .....	45
Gambar 4.1 Hasil Normalitas.....	68
Gambar 4.2 Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	71

**PENGARUH STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS TERHADAP  
NILAI PERUSAHAAN DENGAN KEBIJAKAN DIVIDEN SEBAGAI  
VARIABEL MODERASI PADA PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL  
ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI**

**OLEH :**

**NABILATUTTAQIYYA**  
**17012010098**

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen pada perusahaan properti dan real estat yang tercatat di BEI. Contoh penelitian ini adalah 6 perusahaan. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah Struktur Modal yang diukur dengan debt to equity ratio (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan real estat yang tercatat di BEI periode 2017 - 2022. Profitabilitas yang diukur dengan return on equity (ROE) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di BEI untuk periode 2017-2022. Kebijakan dividen (devidend payout ratio/DPR) mampu memoderasi pengaruh debt to equity ratio (DER) terhadap nilai perusahaan properti dan real estat yang tercatat di BEI periode 2017 - 2022. Kebijakan dividen (devidend payout ratio/DPR) mampu memoderasi pengaruh return on equity (ROE) terhadap nilai perusahaan properti dan real estat yang tercatat di BEI periode 2017 - 2022.

**Kata kunci:** Struktur Modal, Profitabilitas, Nilai Perusahaan, Kebijakan Dividen