

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN DENGAN STRUKTUR MODAL
SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA SUB SEKTOR
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI



Oleh:

AZIZA ZAHRO

21012010100/FEB/EM

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

2025

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN DENGAN STRUKTUR MODAL
SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA SUB SEKTOR
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen**



Oleh:

AZIZA ZAHRO

21012010100/FEB/EM

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

2025

SKRIPSI

**ANALISIS NILAI PERUSAHAAN DENGAN STRUKTUR MODAL
SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA SUB SEKTOR
PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

Disusun Oleh:

AZIZA ZAHRO

21012010100/FEB/EM

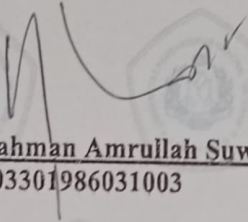
Telah Dipertahankan Dihadapan

Dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi

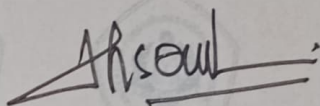
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

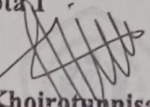
Pada tanggal : 13 Juni 2025

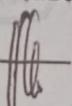
Pembimbing Utama

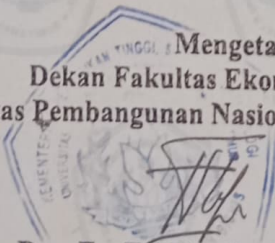

Drs. Ec. Rahman Amrullah Suwaidi, M.S.
NIP. 196003301986031003

Tim Penguji
Ketua


Dr. Dhani Ichsanuddin Nur, S.E., M.M., CFP
NIP. 196309241989031001
Anggota 1


Fani Khoirotunnisa, S.E., M.SM
NIP. 199504302022032014
Anggota 2


Dra. Ec. Nurianti Takarini, M.Si
NIP. 196508141991032001


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 BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Aziza Zahro
NPM : 21012010100
Program : Sarjana(S1)
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~* ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada ~~Skripsi/Tesis/Desertasi~~ ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 16 Juni 2025

Yang Membuat pernyataan



Aziza Zahro

NPM 21012010100

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, karunia, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Nilai Perusahaan dengan Struktur Modal sebagai Variabel Moderasi pada Sub Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia” dengan baik dan tepat waktu.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan S1 Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur. Selama proses penyusunan, penulis banyak memperoleh bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi M,MT. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.
2. Dra. Ec. Tri Kartika Pertiwi, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.
3. Dr. Wiwik Handayani S.E., M.Si. selaku Kepala Program Studi manajemen, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.
4. Drs. Ec. Rahman Amrullah Suwaidi M.S., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi kepada penulis selama proses penyusunan skripsi.
5. Kedua orang tua yaitu Bapak Syamsudin dan Ibu Partini serta Wirda Firdaus selaku saudara dari penulis dan juga keluarga besar yang selalu memberikan doa, semangat, serta dukungan baik secara moril maupun materil sehingga

penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik, serta membantu penulis untuk dapat meraih pendidikan tinggi.

6. Sahabat dan teman-teman terdekat penulis khususnya Vianika, Starla, Mayra, Neta, Comel, Dina, Syanita, Vindi, Aisyah, Keyla, Meylani, Noris, dan Tiara yang selalu memberikan bantuan, dukungan, dan semangat dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis membutuhkan kritik dan saran yang membangun. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 05 Mei 2025

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
ABSTRAKSI	ix
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian	13
1.4 Manfaat Penelitian	14
BAB II	16
TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1 Penelitian Terdahulu	16
2.2 Tinjauan Teori	18
2.2.1 Signaling Theory	18
2.2.2 Nilai Perusahaan	19
2.2.3 Pertumbuhan Perusahaan	21
2.2.4 Likuiditas	22
2.2.5 Struktur Modal	24
2.3 Hubungan Antar Variabel	26
2.3.1 Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan	26
2.3.2 Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan	27
2.3.3 Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan yang di moderasi Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan	27
2.3.4 Pengaruh Likuiditas yang di moderasi Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan	29
2.4 Kerangka Konseptual	30
2.5 Hipotesis	30

BAB III	31
METODOLOGI PENELITIAN.....	31
3.1 Definisi Operasional Variabel	31
3.1.1 <i>Independent Variabel</i> (Variabel Bebas)	31
3.1.2 <i>Dependent Variabel</i> (Variabel Terikat)	32
3.1.3 Variabel Moderasi.....	32
3.2 Teknik Penentuan Populasi dan Sampel.....	33
3.2.1 Populasi.....	33
3.2.2 Sampel.....	33
3.3 Teknik Pengumpulan Data	36
3.3.1 Jenis Data	36
3.3.2 Sumber Data	36
3.3.3 Pengumpulan Data	36
3.4 Teknik Analisis dan Pengujian Hipotesis.....	36
3.4.1 Teknik Analisis Data	36
3.4.2 Uji Asumsi Klasik.....	37
3.4.3 Uji Hipotesis	39
BAB IV	42
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	42
4.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	42
4.1.1 Profil Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	42
4.2 Deskripsi Hasil Penelitian	43
4.2.1 Nilai Perusahaan (Y).....	44
4.2.2 Pertumbuhan Perusahaan (X1)	45
4.2.3 Likuiditas (X2).....	46
4.2.4 Struktur Modal (M).....	46
4.3 Analisis dan Uji Hipotesis	47
4.3.1 Uji Asumsi Klasik.....	47
4.3.2 Analisis Regresi	51
4.3.3 Uji Hipotesis	54

4.4 Pembahasan Hasil Analisis	57
4.4.1 Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan.....	57
4.4.2 Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan	59
4.4.3 Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Nilai Perusahaan yang dimoderasi oleh Struktur Modal	60
4.4.4 Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan yang dimoderasi oleh Struktur Modal.....	62
BAB V.....	64
PENUTUP.....	64
5.1 Kesimpulan.....	64
5.2 Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Pergerakan harga pasar saham.....	2
Gambar 1. 2 Grafik rata-rata Price to Book Value	5
Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual	30

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Jumlah data sampel.....	34
Tabel 4. 1 Nilai Perusahaan.....	44
Tabel 4. 2 Pertumbuhan Perusahaan.....	45
Tabel 4. 3 Likuiditas	46
Tabel 4. 4 Struktur Modal	47
Tabel 4. 5 Uji Normalitas	48
Tabel 4. 6 Uji Multikolinieritas	49
Tabel 4. 7 Uji Heteroskedastisitas.....	50
Tabel 4. 8 Uji Autokorelasi.....	51
Tabel 4. 9 Uji Analisis regresi dengan MRA	51
Tabel 4. 10 Uji simultan (Uji F).....	54
Tabel 4. 11 Uji Parsial (Uji t)	55
Tabel 4. 12 Koefisien Determinasi (R ²).....	56

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Tabel Price to Book Value (PBV)	71
Lampiran 2. Tabel Total Asset Growth (TAG)	74
Lampiran 3. Tabel Current Ratio (CR)	77
Lampiran 4. Tabel Debt to Equity Ratio (DER)	80

ANALISIS NILAI PERUSAHAAN DENGAN STRUKTUR MODAL SEBAGAI VARIABEL MODERASI PADA SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh:
Aziza Zahro
21012010100/FEB/EM

ABSTRAKSI

Sektor properti dan real estate merupakan salah satu pilar penting dalam pembangunan ekonomi nasional karena mampu mendorong pertumbuhan investasi jangka panjang. Dalam industri ini, nilai perusahaan menjadi indikator utama yang mencerminkan kepercayaan investor terhadap prospek bisnis perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pertumbuhan perusahaan dan likuiditas terhadap nilai perusahaan dengan struktur modal sebagai variabel moderasi.

Pendekatan kuantitatif digunakan dengan memanfaatkan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan sub sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020-2023. Dari keseluruhan populasi, sebanyak 68 perusahaan dipilih sebagai sampel melalui metode *purposive sampling*. Teknik analisis yang digunakan adalah *Moderated Regression Analysis* dengan bantuan software IBM SPSS Statistic 25.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertumbuhan perusahaan berkontribusi negatif terhadap nilai perusahaan, sedangkan likuiditas tidak memiliki kontribusi. Struktur modal mampu memoderasi hubungan antara pertumbuhan perusahaan dan nilai perusahaan, namun tidak mampu memoderasi pada hubungan antara likuiditas dan nilai perusahaan.

Kata kunci: Struktur Modal, Nilai Perusahaan, Sektor Properti