

**PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN STRUKTUR MODAL
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2020-2024**



Disusun Oleh :
SHETYA JUNAIDI
2110011211092

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen

**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BUNG HATTA PADANG
2025**

UNIVERSITAS BUNG HATTA

HALAMAN PENGESAHAN

**PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN STRUKTUR MODAL
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2020-2024**

Oleh :

Nama : Shetya Junaidi

NPM : 2110011211092

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris

(Dr. Hj Listiana Sri Mulatsih, S.E., MM., CEAP.)

(Surya Dharma., S.E., M.Si)

Anggota

(Tyara Dwi Putri, S.E., M.Sc)

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana
Sarjana Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis pada tanggal 4 September 2025

Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Bung Hatta



(Dr. Etni Febrina Harahap, S.E., M.Si)

JUDUL SKRIPSI

**PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN STRUKTUR MODAL
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2020-2024**

Oleh :

Nama : Shetya Junaidi

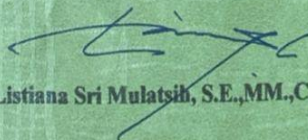
NPM : 2110011211092

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 4 September 2025

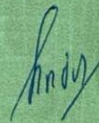
Menyetujui

Pembimbing

Ketua Program Studi



(Dr. Hj Listiana Sri Mulatsih, S.E., MM., CEAP.)



(Linda Wati, S.E., M.Si)

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Shetya Junaidi

NPM 2110011211092

Program Studi : Manajemen

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Universitas : Universitas Bung Hatta

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Pengaruh Kinerja Keuangan dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024”** merupakan hasil karya saya sendiri. Dalam penyusunan skripsi ini, seluruh kutipan, data, dan pendapat milik pihak lain telah dicantumkan sumbernya secara tertulis di dalam naskah dan daftar pustaka sesuai dengan etika penulisan ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika akademik, saya bersedia menerima konsekuensi sesuai ketentuan yang berlaku di Universitas Bung Hatta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Padang, 15 September 2025

Yang Menyatakan

Shetya Junaidi

UNIVERSITAS BUNG HATTA

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Penulis Panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, Nabi Muhamad SAW yang senantiasa menjadi panutan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pengaruh Kinerja Keuangan dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan p a d a Perusahaan Property dan Real Estate Yang terdaftar di BEI Tahun 2020-2024”**. Sebagai persyaratan untuk mencapai gelar sarjana pada jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas bung Hatta Padang.

Penulis menyadari bahwa karya yang disusun belum sepenuhnya sempurna , oleh karena itu, apresiasi terhadap kritik dan saran dari berbagai pihak sangat diharapkan. Sebagai individu yang berupaya sebaik mungkin, penulis menyadari bahwa tidak luput dari kesalahan dan kekhilafan dalam penyusunan Skripsi ini.

Shalawat beserta salam sama-sama disampaikan kepada junjungan kita yakni Nabi Muhammad SAW yang senantiasa memberikan suri tauladan yang baik kepada umat semesta alam dan khususnya penulis dalam mengerjakan skripsi ini. Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan, dorongan, serta bimbingan dari berbagai pihakbaik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran semua urusan perkuliahan sehingga menjadikan penulis sebagai Sarjana Manajemen dan manusia yang berbekal dengan menjadikan Al-qur'an sebagai pedoman hidup.

2. Teristimewa penulis ucapkan kepada orang tua saya tercinta yaitu Mama (Nur'aisyah) dan Papa (Junaidi (ALM)) yang telah berusaha untuk membesarkan, memberikan kasih sayang dan dukungan moral maupun moril yang teramat sangat besar kepada penulis hingga akhirnya penulis sampai pada di titik sekarang ini.
3. Ibu Prof. Dr. Diana Kartika selaku Rektor Universitas Bung Hatta.
4. Ibu Dr. Erni Febrina Harahap, S.E., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bung Hatta dan Ibu Dr.Hj. Listiana SM, SE.MM, CEAP selaku Wakil Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bung Hatta.
5. Ibu Lindawati , S.E., M.Si selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bung Hatta.
6. Ibu Dr.Hj. Listiana SM, SE.MM, CEAP selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga serta pikiran dalam memberikan bimbingan baik berupa ilmu, petunjuk maupun saran-saran yang sangat dibutuhkan oleh penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Segenap dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan semasa perkuliahan dan para karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bung Hatta yang memberikan bantuan demi kelancaran dalam kepengurusan skripsi ini
8. Cowok saya tercinta (Alfito Pramana Putra) yang sudah menemani saya dari awal sampai sekarang ini terima kasih telah mendengarkan dan memberikan dukungan penuh kepada penulis.
9. Terima kasih untuk semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
10. Dan yang terakhir, kepada diri saya Shetya Junaidi terima kasih sudah

bertahan dan berjuang dari banyaknya permasalahan yang di hadapi, tetap berusaha dan berdoa seperti sekarang karena dunia pasti akan lebih menantang kedepannya. I am proud of my self.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang dibuat masih jauh dari kata sempurna, sehingga banyak terdapat kekurangan. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak. Demi kesempurnaan penulis pada masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Padang, 28 Agustus 2025

Shetya Junaidi

**PENGARUH KINERJA KEUANGAN DAN STRUKTUR MODAL
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTI
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2020-2024**

Shetya Junaidi¹ Listiana Sri Mulatsih²

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Bung Hatta

Email : shetyajunaidi240818@gmail.com, listiana@bunghatta.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh profitabilitas, likuiditas, aktivitas, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024. Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur menggunakan *Price to Book Value* (PBV), sedangkan variabel independen meliputi Profitabilitas (ROA), Likuiditas (CR), Aktivitas (TATO), dan Struktur modal (DER). Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan dengan metode pengambilan sampel secara purposive, sehingga diperoleh 66 perusahaan sebagai sampel. Analisis data dilakukan menggunakan regresi data panel dengan pendekatan Random Effect Model (REM) melalui software Eviews 12. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial, Struktur Modal berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan profitabilitas, likuiditas, dan aktivitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Secara simultan, variabel independen berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci: Profitabilitas, Likuiditas, Aktivitas, Struktur modal, Nilai Perusahaan, Price to Book Value

Abstrac

This study aims to analyze the effect of profitability, liquidity, activity, and capital structure on firm value in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2020-2024 period. Firm value in this study is measured using Price to Book Value (PBV), while the independent variables include Profitability (ROA), Liquidity (CR), Activity (TATO), and Capital Structure (DER). This study used secondary data in the form of annual financial reports with a purposive sampling method, resulting in a sample of 66 companies. Data analysis was performed using panel data regression with a Random Effects Model (REM) approach using Eviews 12 software. The results show that partially, Capital Structure has a positive and significant effect on firm value, while profitability, liquidity, and activity have no effect on firm value. Simultaneously, the independent variables affect firm value.

Keywords: Profitability, Liquidity, Activity, Capital Structure, Firm Value, Price to Book Value

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
BAB II LANDASAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS.....	Error! Bookmark not defined.
2.1 Landasan Teori	Error! Bookmark not defined.
2.1.1 Signaling Theory.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.2 Nilai Perusahaan	Error! Bookmark not defined.
2.1.3 Kinerja Keuangan	Error! Bookmark not defined.
2.1.4 Struktur Modal	Error! Bookmark not defined.
2.2. Pengembangan Hipotesis.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.2 Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan	Error! Bookmark not defined.
2.2.3 Pengaruh Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan	Error! Bookmark not defined.
2.2.4 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan..	Error! Bookmark not defined.
2.3 Kerangka Konseptual.....	Error! Bookmark not defined.

BAB III METODE PENELITIAN.....	Error! Bookmark not defined.
3.1 Populasi dan Sampel	Error! Bookmark not defined.
3.2 Jenis data dan Sumber Data	Error! Bookmark not defined.
3.3 Metode Pengumpulan Data	Error! Bookmark not defined.
3.4 Variabel Penelitian dan Defisini Operasional Variabel.....	Error! Bookmark not defined.
3.4.1 Variabel Dependensi.....	Error! Bookmark not defined.
3.5 Metode Analisis Data.....	Error! Bookmark not defined.
3.5.1 Analisis Statistik Deskriptif	Error! Bookmark not defined.
3.5.2 Uji Pemilihan Model.....	Error! Bookmark not defined.
3.5.3 Model Estimasi Regresi Data Panel.....	Error! Bookmark not defined.
3.5.4 Uji Asumsi Klasik	Error! Bookmark not defined.
3.5.5 Uji Hipotesis.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	Error! Bookmark not defined.
4.1 Hasil Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.1 Populasi dan Sampel	Error! Bookmark not defined.
4.1.2 Hasil Analisis Deskriptif	Error! Bookmark not defined.
4.1.2 Hasil Pemilihan Model Regresi Data Panel.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.3 Hasil Estimasi Regresi Data Panel.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.4 Hasil Uji Asumsi Klasik	Error! Bookmark not defined.
4.1.5 Hasil Hipotesis	Error! Bookmark not defined.
4.2 Pembahasan	Error! Bookmark not defined.
4.2.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan	Error! Bookmark not defined.
4.2.2 Pengaruh Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan	Error! Bookmark not defined.

4.2.3 Pengaruh Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan	Error!
Bookmark not defined.	
4.2.4 Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan.	Error!
Bookmark not defined.	
4.2.5 Pengaruh Provitabilitas, Likuiditas, Aktivitas dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Secara Simultan.	Error!
Bookmark not defined.	
BAB V PENUTUP.....	Error! Bookmark not defined.
5.1 Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
5.2 Saran.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.
LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1	Prosedur Pemilihan Sampel	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 2	Hasil Analisis Statistik Deskriptif	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 3	Hasil Uji Chow.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 4	Hasil Uji Hausman	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 5	Hasil Uji LM	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 6	Hasil Uji Estimasi Regresi Data Panel	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 7	Hasil Uji T	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 8	Hasil Uji F	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 9	Hasil Uji Koefisien Determinasi.....	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Nilai Perusahaan (PBV) Properti dan Real Estate Tahun 2020-2024.....	3
--	----------

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era globalisasi dibandingkan dengan perusahaan lain, tantangan yang harus dihadapi perusahaan akan semakin sulit, tidak hanya untuk bertahan hidup, tetapi juga memiliki keunggulan kompetitif. Keunggulan kompetitif berasal dari nilai atau keuntungan yang dapat diciptakan perusahaan bagi pembeli, melebihi biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk membuatnya. bersedia dibayar pembeli adalah nilai atau keuntungan ini (Arviana & Pratiwi, 2016:2).

Salah satunya perusahaan Properti dan Real Estate. Perusahaan Properti dan Real Estate merupakan industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Produk yang dihasilkan industri ini dapat berupa perumahan, apartemen, ruko, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Perusahaan properti dan real estate adalah bisnis yang bisa dikatakan memiliki resiko kecil. Sebagai salah satu contoh, pada harga perumahan dari tahun ke tahun tidak pernah menurun namun terus meningkat. Dengan resiko penurunan harga yang rendah banyak para investor berbondong-bondong untuk melakukan bisnis investasi di perusahaan properti dan real estate tersebut dengan menjalankan investasi langsung dalam bentuk properti atau melalui saham perusahaan- perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Trend investasi yang berkembang di masyarakat saat ini adalah menginvestasikan uang dalam bentuk tanah atau properti yang mengakibatkan industri Properti dan Real Estate terus berkembang pesat dan semakin banyak

perusahaan yang ikut andil dalam pemanfaatan peluang ini, oleh karena itu investor dalam menganalisis adanya kenaikan ataupun penurunan harga saham atau capital gain, seperti Teknologi dalam Properti yang dimana konsep rumah pintar dan integrasi teknologi dalam properti semakin diminati, terutama oleh generasi Milenial dan Generasi Z. Nilai perusahaan merupakan suatu kondisi tertentu yang dicapai suatu perusahaan, sebagai bentuk dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan tersebut setelah melalui proses kegiatan selama beberapa tahun, sejak perusahaan tersebut didirikan sampai saat ini (Suastini, 2016).

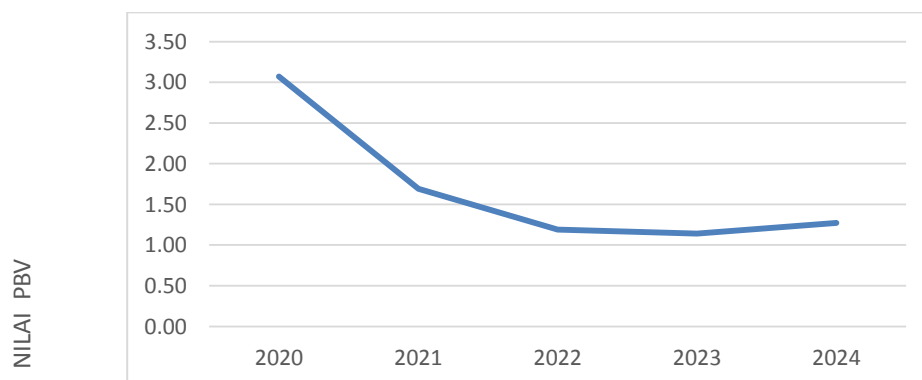
Nilai perusahaan mencerminkan kondisi keseluruhan perusahaan, dengan calon investor melakukan evaluasi khusus terhadap kinerja finansial perusahaan, baik itu positif maupun negatif (Amaliyah & Herwiyanti, 2020). Nilai perusahaan mencerminkan keadaan perusahaan pada saat ini dan memberikan gambaran tentang ekspektasi perusahaan di masa depan. Bagi perusahaan yang telah melaksanakan penawaran umum, nilai perusahaan ditentukan oleh dinamika pasar yang tercermin dalam harga sahamnya. Tinggi rendahnya nilai suatu perusahaan dapat diukur melalui berbagai metode, salah satunya adalah menggunakan *Price to Book Value*.

Menurut Midu et al. (2022), *Price to Book Value* (PBV) adalah salah satu rasio yang digunakan untuk membandingkan harga saham dengan nilai buku per lembar saham perusahaan. Kualitas nilai perusahaan dapat tercermin melalui *Price to Book Value*, khususnya ketika *Price to Book Value* melebihi satu (*overvalued*), menandakan bahwa nilai pasar perusahaan lebih tinggi daripada nilai bukunya.

Price to Book Value yang tinggi mengindikasikan bahwa perusahaan berhasil menghasilkan nilai dan kekayaan bagi para pemegang saham, memberikan sinyal positif kepada calon investor bahwa perusahaan tersebut merupakan pilihan investasi yang menarik. Sebaliknya, *Price to Book Value* di bawah satu, atau disebut sebagai *undervalued*, mencerminkan kondisi di mana nilai perusahaan dianggap kurang baik (Salainti, 2019).

Nilai perusahaan yang diukur menggunakan *price to Book Value* selalu berfluktuasi dan tidak sama antara perusahaan satu dengan perusahaan yang lain. Berdasarkan analisa laporan keuangan yang ada pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024 sebagai berikut :

Gambar 1.1 Nilai Perusahaan (PBV) Properti dan Real Estate Tahun 2020-2024



Sumber : Indonesia Premier Sekuritas dan Bursa Efek Indonesia, tahun 2020-2024

Pada tahun 2020 nilai perusahaan pada perusahaan Properti dan Real Estate nilai PBV nya berada di titik tertinggi yaitu 3,07 yang mengindikasikan bahwa pada tahun tersebut perusahaan mampu memberikan tingkat pengembalian investasi yang optimal, Di tahun 2021 mengalami penurunan dititik 1,69 Ditahun 2022 juga mengalami penurunan pada titik 1,19 Ditahun 2023 mengalami

penurunan di titik terendah yaitu 1,14 dan begitu juga pada tahun 2024 mengalami kembali penurunan di titik 1,27 akan tetapi, ditahun 2024 terjadi sedikit perbaikan nilai walaupun relatif kecil. Berdasarkan grafik di atas, nilai perusahaan pada perusahaan properti dan real estate mengalami Fluktuasi pada tahun 2020-2024.

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan merupakan gambaran kinerja suatu perusahaan yang dilihat dari seberapa besar kepercayaan investor terhadap prospek perusahaan di masa depan. Tinggi rendahnya nilai perusahaan dipengaruhi oleh berbagai faktor.

Faktor pertama yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah rasio profitabilitas. Rasio Profitabilitas menggambarkan tingkat kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba dari aktivitas operasionalnya dengan memanfaatkan aset, ekuitas, dan sumber daya yang dimiliki. Dalam penelitian ini, Rasio profitabilitas diukur dengan *Return On Asset (ROA)*. Semakin tinggi profitabilitas, semakin besar kepercayaan investor bahwa perusahaan mampu memberikan *return* yang optimal atas investasi yang ditanamkan. Hal ini akan meningkatkan permintaan terhadap saham perusahaan di pasar modal, yang pada akhirnya menaikkan harga saham sebagai indikator utama nilai perusahaan. *Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2022).*

Faktor kedua yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah rasio likuiditas. Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki, seperti kas, piutang, dan persediaan. Penelitian ini diukur menggunakan *Current Ratio (CR)* atau rasio lancar, yang membandingkan aset lancar dengan kewajiban lancar (Kasmir, 2022).

Jika nilai *current ratio* (CR) rendah, hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mungkin kekurangan modal untuk melunasi kewajiban jangka pendek. Namun jika CR terlalu tinggi, kondisi tersebut tidak selalu mencerminkan keadaan perusahaan yang baik, karena bisa jadi kas perusahaan tidak dikelola dengan optimal (Sudjiman & Sudjiman, 2020). Tingginya tingkat rasio likuiditas perusahaan dapat disimpulkan bahwa *Current ratio*, memiliki pengaruh signifikan terhadap *Price to Book Value*.

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah rasio aktivitas. Aktivitas perusahaan menggambarkan efisiensi manajemen dalam memanfaatkan aset yang dimiliki untuk menghasilkan pendapatan dan laba. Penelitian ini diukur dengan *Total Asset Turnover* (TATO), yaitu perbandingan antara penjualan bersih dengan total aset perusahaan (Kasmir, 2022). Semakin tinggi nilai TATO, semakin efektif perusahaan dalam menggunakan asetnya untuk menciptakan pendapatan.

Faktor keempat yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah Struktur Modal. Struktur modal merupakan proporsi antara hutang dan ekuitas yang digunakan perusahaan untuk membiayai kegiatan operasional dan investasi. Penelitian ini diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), yaitu perbandingan total hutang dengan modal sendiri (Kasmir, 2022). Penggunaan hutang yang optimal dapat meningkatkan nilai perusahaan. Hal ini karena adanya *tax shield*, yaitu penghematan pajak yang timbul dari beban bunga hutang yang dapat dikurangkan dari laba kena pajak. Dengan demikian, penambahan hutang dalam batas tertentu memberikan sinyal positif kepada investor bahwa perusahaan memiliki

manajemen keuangan yang efektif (Brigham & Houston, 2022). Namun, jika proporsi hutang terlalu tinggi, perusahaan akan menghadapi risiko finansial yang besar seperti financial distress atau kesulitan membayar kewajiban, yang dapat menurunkan kepercayaan investor. Kondisi ini dapat menyebabkan turunnya harga saham dan pada akhirnya menurunkan nilai perusahaan (Gitman & Zutter, 2021). Oleh karena itu, perusahaan harus menjaga struktur modal pada tingkat optimal, yaitu kombinasi hutang dan ekuitas yang memaksimalkan nilai perusahaan sekaligus meminimalkan risiko kebangkrutan.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk menginvestigasi **”Pengaruh Kinerja Keuangan dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan”**. Penelitian ini akan dilakukan pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2020-2024. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam pemahaman tentang hubungan antara kinerja keuangan (Profitabilitas, Likuiditas, Aktivitas), dan struktur modal pada nilai perusahaan, dalam konteks perusahaan Properti dan Real Estate di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengaruh (Profitabilitas) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024?
2. Bagaimana pengaruh (Likuiditas) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-

2024?

3. Bagaimana pengaruh (Aktivitas) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024?
4. Bagaimana pengaruh (struktur modal) terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan :

1. Untuk menganalisis pengaruh Profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024.
2. Untuk menganalisis pengaruh Likuiditas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024.
3. Untuk menganalisis pengaruh Aktivitas terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024.
4. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2024.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan akan mempunyai manfaat, yaitu :

1. Bagi Akademis

Hasil penelitian dapat digunakan untuk mengembangkan riset yang akan datang terkait dengan nilai perusahaan (PBV).

2. Bagi Praktisi

Hasil Penelitian ini dapat digunakan untuk memberikan penjelasan mengenai manfaat yang berguna untuk memecahkan masalah atau sebagai alternatif solusi dari suatu masalah.