**ABSTRACT**

This study aims to analyze the effect of capital structure on the firm value in the property sector and real estate listed on the IDX period 2012-2015. The firm value is the main goal to be achieved by a company because with the increasing value of the company will affect the stock price rises this is an achievement for the company, although a lot of factors that affect the value of the company but this study only discusses the factors in taking decision capital structure that consists of profitability, assets structure, growth opportunity. The purpose of this study is to determine the effect of capital structure decisions in increasing the firm value. Data obtained after the selection of a number of 23 companies in the property sector and real estate. Data analysis in this research using EVIEWS 9 resulted that profitability had significant negative effect to capital structure, asset structure had significant negative effect to capital structure, growth opportunity had no effect on capital structure, and growth opportunity had positive significant effect to firm value. while other variables have no significant effect on firm value. and variable of capital structure can not be intervening variable for profitability, asset structure, growth opportunity to firm value.

Keywords : Firm Value, Capital Structure, Profitability, Assets Structure, Growth Opportunity

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2015. Nilai perusahaan merupakan tujuan utama yang ingin dicapai oleh suatu perusahaan karena dengan meningkatnya nilai perusahaan maka akan berdampak pada harga saham yang naik hal ini merupakan prestasi bagi perusahaan tersebut, meskipun banyak sekali faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan tetapi penelitian ini hanya membahas faktor-faktor dalam mengambil keputusan struktur modal yaitu terdiri dari profitabilitas, struktur aktiva, *growth opportunity*. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh keputusan struktur modal dalam meningkatkan nilai perusahaan. Data yang diperoleh setelah melakukan seleksi sejumlah 23 perusahaan pada sektor *property* dan *real estate.* Analisis data dalam penelitian ini menggunakan EVIEWS 9 menghasilkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal, struktur aktiva berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal, *growth opportunity* tidak berpengaruh terhadap struktur modal, dan *growth opportunity* berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. sedangkan variabel lain tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai perusahaan. serta variabel struktur modal tidak dapat menjadi variabel intervening bagi profitabilitas, struktur aktiva, *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci : Nilai Perusahaan, Struktur Modal, Profitabilitas, Struktur Aktiva, *Growth Opportunity*

**INTISARI**

Penelitian ini membahas upaya untuk meningkatkan nilai perusahaan pada perusahaan di sektor *property* dan *real estate* melalui struktur modal perusahaan dengan pertimbangan profitabilitas, struktur aktiva, dan *growth opportunity*. Struktur modal merupakan perimbangan hutang dan modal sendiri untuk mencapai peningkatan nilai perusahaan. Berdasarkan pada kajian teori yang mendalam dan kritis, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (a) Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal (b) Bagaimana pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal (c) Bagaimana pengaruh *growth opportunity* terhadap struktur modal (d) Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan (e) Bagaimana pengaruh struktur aktiva terhadap nilai perusahaan (f) Bagaimana pengaruh *growth opportunity* terhadap nilai perusahaan (g) Bagaimana pengaruh struktur modal terhadap nilai perusahaan. Objek penelitian ini perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2015. Metode penarikan sampel dalam penelitian ini adalah metode *purposive sampling* yang artinya pengambilan sampel dengan mempertimbangkan karakteristik populasi yaitu : perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2012, 2013, 2014, 2015, perusahaan *property* dan *real estate*  yang konsisten menerbitkan laporan keuangan 2012,2013, 2014, 2015, *perusahaan property* dan *real estate* yang mempunyai laba positif pada periode 2012, 2013, 2014, 2015, dan perusahaan properti dan *real estate* yang mempunyai pertumbuhan aktiva positif selama periode 2012, 2013, 2014, 2015 di [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Data kemudian dianalisis dengan menggunakan EVIEWS 9 dan hasilnya menunjukkan (1) protabilitas dan struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal tetapi tidak untuk *growth opportunity* (2) *growth opportunity* berpengaruh terhadap nilai perusahaan sedangkan profitabilitas, struktur aktiva, dan struktur modal tidak (3) struktur modal tidak bisa menjadi variabel intervening terhadap nilai perusahaan bagi profitabilitas, struktur aktiva, dan *growth opportunity*.