

**PENGARUH TANGIBILITY, GROWTH
OPPORTUNITY DAN PROFITABILITY TERHADAP
LEVERAGE PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**

SKRIPSI



**Oleh:
Rizky Sulistiyani
150910394**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2019**

**PENGARUH TANGIBILITY, GROWTH
OPPORTUNITY DAN PROFITABILITY TERHADAP
LEVERAGE PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh
Rizky Sulistiyani
150910394**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2019**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rizky Sulistiyani
NPM : 150910394
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi : Manajemen

Menyatakan bahwa "Skripsi" yang saya buat dengan judul:

Pengaruh Tangibility, Growth Opportunity dan Profitability Terhadap Leverage Pada Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Batam, 07 Februari 2019


Rizky Sulistiyani
150910394

**PENGARUH TANGIBILITY, GROWTH
OPPORTUNITY DAN PROFITABILITY TERHADAP
LEVERAGE PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN
REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**

SKRIPSI
Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana

Oleh
Rizky Sulistiyani
150910394

Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera di bawah ini

Batam, 07 Februari 2019



Dr. Jontro Simanjuntak, S.Pt., S.E., M.M
Pembimbing

ABSTRAK

Pasar modal merupakan aktivitas yang berkaitan dengan penawaran umum serta perdagangan efek dan menyediakan alternatif bagi investor yang ingin melakukan investasi. Terdapat banyak sektor yang ada di Bursa Efek Indonesia yang salah satunya adalah sektor *property dan real estate*, dimana sektor *property dan real estate* dapat dikatakan sebagai salah satu sektor penting yang ada dalam suatu negara. Investasi pada sektor *property dan real estate* merupakan investasi yang sifatnya jangka panjang yang akan terus berkembang sesuai dengan pertumbuhan ekonomi yang ada di Indonesia. Perkembangan pada sektor *property dan real estate* dinilai menarik, karena peningkatan jumlah penduduk yang terus meningkat menjadikan harga jual tanah dan bangunan juga akan meningkat, sementara tanah yang tersedia jumlahnya tetap. Penelitian ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui pengaruh variabel *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* terhadap *leverage*. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Dengan menggunakan teknik *purposive sampling* dalam teknik pengumpulan data, maka terpilih 26 perusahaan yang dapat diterima menjadi sampel. Penelitian ini menggunakan data yang diolah dari laporan keuangan. Metode analisis data yang digunakan untuk menguji hipotesis adalah analisis statistik deskriptif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel *tangibility* dan *profitability* secara parsial berpengaruh tidak signifikan terhadap *leverage* perusahaan *property dan real estate*, sementara itu variabel *growth opportunity* secara parsial berpengaruh terhadap perusahaan *property dan real estate*. Sehingga secara bersama-sama variabel *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* berpengaruh signifikan terhadap *leverage* perusahaan *property dan real estate*.

Kata Kunci: *Tangibility; Growth Opportunity; Profitability, Leverage.*

ABSTRACT

Capital market is activities related to the public offering and securities trading and provides an alternative for investors who want to do investment. There are many sectors that is in Stock Exchange Indonesia which one is sector property and real estate, where the sector property and real estate can be said as one of sector important in a country. Investment in the sector property and real estate an investment its longterm will continue to grow in accordance with the economic growth in Indonesia. Developments in the sector property and real estate assessed interesting because increase the number of residents growing make sales price of the land and buildings will also increased, while the land available number remain. This research was made with the aim to determine the effect of variables tangibility, growth opportunity and profitability on leverage. The sample used in this study is a property and real estate company listed on the Indonesia Stock Exchange. By the using a purposive sampling technique in data collection techniques, 26 selected companies were accepted as samples. This study use data processed from financial statements. Data analysis method used to test hypothesis is descriptive statistical analysis. The result from this study shows that variables tangibility and profitability have no significant effect on the leverage of property and real estate companies, while variable growth opportunity have a significant effect on the leverage of property and real estate companies. So that together variables tangibility, growth opportunity and profitability have a significant effect on leverage of property and real estate companies.

Keywords: *Tangibility; Growth Opportunity; Profitability; Leverage.*

KATA PENGANTAR

Segala puji kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Manajemen Universitas Putera Batam. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis teriman dengan senang hati.

Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S. Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Ibu Mauli Siagian, S.Kom., M.Si. selaku Ketua Program Studi Manajemen Universitas Putera Batam.
3. Bapak Dr. Jontro Simanjuntak, S.Pt., S.E., M.M. selaku pembimbing Skripsi Program Studi Manajemen Universitas Putera Batam.
4. Dosen dan Staff Universitas Putera Batam.
5. Orang tua tercinta Bapak dan mamak yang selalu mendoakan dan mendukung anak-anaknya semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan ridhonya kepada keluarga kita.
6. Adik-adik penulis tercinta Dewi dan Yusuf dan seluruh keluarga besar penulis, yang selalu memberikan doa, semangat serta dukungan dalam menyelesaikan Skripsi ini.
7. Sahabat tercinta penulis Annisaurrahmah (Nisa), Insiya Rahmatika (Iin), Nurfaizah (Ica) yang selalu memberikan doa, motivasi, semangat dan nasihat selama penulis menyelesaikan Skripsi ini. *Thanks byawaq, my friends until Jannah.*
8. Teman-teman seperjuangan Manajemen Bisnis Angkatan 2015.
9. Seluruh Staff Bursa Efek Indonesia kota Batam beserta Staff Kresna Sekuritas, Ibu Sri Oktabriyani dan Bapak Dedi, terimakasih atas semua bantuan dan kemudahan yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini dengan baik.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyusunan Skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas dan selalu memberikan taufik serta hidayahNya. Aamiin.

Batam, Februari 2019

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT PERNYATAAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR RUMUS	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Batasan Masalah.....	7
1.4 Rumusan Masalah	7
1.5 Tujuan Penelitian	7
1.6 Manfaat Penelitian	8
1.6.1 Manfaat Teoritis	8
1.6.2 Manfaat Praktis	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori.....	10
2.1.1 <i>Tangibility</i>	10
2.1.1.1 Aktiva Lancar.....	10
2.1.1.2 Aktiva Tidak Lancar	14
2.1.2 <i>Growth Opportunity</i>	15
2.1.3 <i>Profitability</i>	16
2.1.3.1 Tujuan Rasio Profitabilitas.....	18
2.1.3.2 Manfaat Rasio Profitabilitas.....	19
2.1.4 <i>Leverage</i>	19
2.1.4.1 <i>Leverage Operasi</i>	21

2.1.4.2	<i>Leverage</i> Keuangan.....	22
2.1.4.3	Total <i>Leverage</i>	23
2.2	Penelitian Terdahulu	23
2.3	Kerangka Pemikiran.....	27
2.3.1	Pengaruh <i>tangibility</i> terhadap <i>leverage</i>	27
2.3.2	Pengaruh <i>growth opportunity</i> terhadap <i>leverage</i>	28
2.3.3	Pengaruh <i>profitability</i> terhadap <i>leverage</i>	28
2.4	Hipotesis.....	29

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Desain Penelitian.....	31
3.2	Variabel Operasional.....	32
3.2.1	Variabel Independen	32
3.2.2	Variabel Dependen.....	32
3.3	Populasi dan Sampel	33
3.3.1	Populasi.....	33
3.3.2	Sampel.....	35
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	37
3.4.1	Jenis Data	37
3.4.2	Sumber Data.....	37
3.4.3	Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data.....	37
3.5	Metode Analisis Data.....	38
3.5.1	Analisis Statistik Deskriptif	38
3.5.2	Uji Asumsi Klasik	38
3.5.2.1	Uji Normalitas.....	39
3.5.2.2	Uji Multikolinearitas	39
3.5.2.3	Uji Autokorelasi	40
3.5.2.4	Uji Heteroskedastisitas.....	40
3.5.3	Analisis Regresi Linier Berganda	41
3.5.4	Uji Pengaruh	42
3.5.4.1	Uji T	42
3.5.4.2	Uji F	43
3.5.4.3	Uji Koefisien Determinasi.....	44
3.6	Lokasi dan Jadwal Penelitian	45

3.6.1 Lokasi Penelitian.....	45
3.6.2 Jadwal Penelitian.....	45

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian	46
4.1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	46
4.1.2 Analisis Deskriptif	47
4.1.3 Hasil Uji Asumsi Klasik	49
4.1.3.1 Hasil Uji Normalitas	49
4.1.3.2 Hasil Uji Multikolonieritas	52
4.1.3.3 Hasil Uji Autokorelasi.....	52
4.1.3.4 Hasil Uji Heteroskedastisitas	53
4.1.4 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda.....	54
4.1.5 Hasil Uji Pengaruh	56
4.1.5.1 Hasil Uji t.....	56
4.1.5.2 Hasil Uji F	57
4.1.5.3 Koefisien Determinasi (R^2)	58
4.2 Pembahasan.....	58
4.2.1 Pengaruh <i>Tangibility</i> Terhadap <i>Leverage</i>	58
4.2.2 Pengaruh <i>Growth Opportunity</i> Terhadap <i>Leverage</i>	59
4.2.3 Pengaruh <i>Profitability</i> Terhadap <i>Leverage</i>	60
4.2.4 Pengaruh <i>Tangibility</i> , <i>Growth Opportunity</i> dan <i>Profitability</i> Secara Simultan Terhadap <i>Leverage</i>	61

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan	62
5.2 Saran.....	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	29
Gambar 4.1 Grafik Histogram.....	50
Gambar 4.2 <i>Normal Probability Plots</i>	51
Gambar 4.3 Hasil Uji Heteroskedastisitas	54

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Profitabilitas Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	4
Tabel 3.1 Variabel Operasional.....	33
Tabel 3.2 Populasi Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	34
Tabel 3.3 Sampel Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	36
Tabel 3.4 Jadwal Penelitian.....	45
Tabel 4.1 Hasil Pengujian Statistik Deskriptif.....	47
Tabel 4.2 Hasil Uji Normalitas	49
Tabel 4.3 Hasil Uji Multikolonieritas	52
Tabel 4.4 Hasil Uji Autokorelasi	53
Tabel 4.5 Hasil Uji Regresi Linier Berganda.....	55
Tabel 4.6 Hasil Uji Statistik t.....	56
Tabel 4.7 Hasil Uji Statistik F.....	57
Tabel 4.8 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)	58

DAFTAR RUMUS

Rumus 2.1 <i>Tangibility</i>	10
Rumus 2.2 <i>Growth Opportunity</i>	16
Rumus 2.3 ROA.....	18
Rumus 2.4 DER	21

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran II	Surat Keterangan Penelitian
Lampiran III	Penelitian Terdahulu
Lampiran IV	Tabel Penyarigan Sampel
Lampiran V	Data Perhitungan Variabel Peelitian
Lampiran VI	Tabel Distribusi T
Lampiran VII	Tabel Distribusi F
Laampiran VIII	Laporan Keuangan

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal merupakan aktivitas yang berkaitan dengan penawaran umum serta perdagangan efek dan menyediakan alternatif bagi investor yang ingin melakukan investasi. Pasar modal bertindak sebagai penghubung antara investor dengan perusahaan atau institusi perusahaan yang memiliki obligasi, saham dan lainnya. Bursa Efek Indonesia merupakan pasar modal yang ada di Indonesia. Di era globalisasi ini hampir semua negara memberi perhatian yang besar terhadap pasar modal karna memiliki peran yang strategis bagi pertumbuhan ekonomi suatu negara.

Seiring dengan berkembangnya ilmu teknologi dan informasi menimbulkan persaingan yang ketat dalam berbagai aspek, terutama bagi perusahaan yang sudah *go public*. Terdapat banyak sektor yang ada di Bursa Efek Indonesia yang salah satunya adalah sektor *property dan real estate*, dimana sektor *property dan real estate* dapat dikatakan sebagai salah satu sektor penting yang ada dalam suatu negara. Investasi pada sektor *property dan real estate* merupakan investasi yang sifatnya jangka panjang yang akan terus berkembang sesuai dengan pertumbuhan ekonomi yang ada di Indonesia dan dinilai sebagai salah satu investasi yang menjanjikan dimasa yang akan datang. Perkembangan pada sektor *property dan real estate* dinilai menarik, karena peningkatan jumlah penduduk yang terus meningkat menjadikan harga jual tanah dan bangunan juga akan meningkat, sementara tanah yang tersedia jumlahnya tetap.

Perusahaan sektor *property* dan *real estate* merupakan cakupan dari kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dalam melakukan kegiatan tentu membutuhkan dana yang selalu berkaitan dengan permodalan. Modal yang dibutuhkan oleh perusahaan bisa berasal dari modal sendiri (*internal*) maupun modal asing (*eksternal*). Modal sendiri bisa didapat dari setoran pemilik (modal saham) atau bisa berasal dari laba yang didapat oleh perusahaan, sementara modal asing bisa berasal dari pinjaman-pinjaman yang dilakukan oleh perusahaan, salah satunya pinjaman dari lembaga keuangan. Jika perusahaan lebih mengutamakan pemenuhan sumber dana dari dalam untuk memenuhi kebutuhan pendanaannya, maka risiko ketergantungan terhadap utang akan berkurang. Namun jika kebutuhan akan dana terus meningkat sementara sumber dana sudah maksimal digunakan, maka perusahaan dapat memilih alternatif untuk menggunakan dana yang berasal dari pihak asing atau berupa pinjaman.

Tujuan utama didirikan perusahaan khususnya pada sektor *property dan real estate* untuk memaksimalkan kemakmuran pemilik atau pemegang saham. Kondisi sektor *property dan real estate* yang optimal mampu dicapai apabila sektor tersebut mampu memanfaatkan peluang dan persaingan yang ketat. Hal ini menjadi tanggung jawab manajer untuk mampu menentukan struktur modal yang tepat untuk digunakan, manajer juga harus mampu menganalisa apakah kebutuhan pembiayaan perusahaan mampu dicapai dengan dana pribadi atau harus menggunakan bantuan dari dana asing. Besarnya jumlah utang yang dipakai dalam penetapan struktur modal akan menentukan tingkat *leverage* perusahaan sektor *property dan real estate*.

Secara umum peningkatan *Leverage* menghasilkan peningkatan pengembalian dan risiko, sedangkan penurunan *leverage* menghasilkan penurunan pengembalian dan risiko. Jumlah *leverage* dalam struktur modal perusahaan merupakan campuran utang jangka panjang dan ekuitas yang dikelola oleh perusahaan dapat secara signifikan mempengaruhi nilainya dengan mempengaruhi pengembalian dan risiko. Tidak seperti beberapa penyebab risiko, manajemen hampir sepenuhnya mengendalikan risiko yang diperkenalkan melalui penggunaan *leverage*. Karena pengaruhnya pada nilai, manajer keuangan harus memahami bagaimana mengukur dan mengevaluasi *leverage*, terutama ketika membuat keputusan struktur modal (Gitman, 2009:546). Semakin tinggi tingkat utang perusahaan, maka akan semakin tinggi resiko yang akan dihadapinya. Biaya tetap tinggi berakibat *leverage* operasi tinggi, perusahaan berbahaya apabila margin kontribusi tidak mampu menutup biaya tetap tersebut. Beban bunga yang tinggi berakibat *leverage* keuangan makin tinggi, perusahaan akan berbahaya jika laba operasi tidak mampu menutup beban bunga tersebut (Utari, 2014:199).

Tangibility dinilai memiliki pengaruh terhadap *leverage* perusahaan, ini karena kebanyakan perusahaan yang sebagian besar modalnya tertanam dalam *asset* tetap akan cenderung mengutamakan pemenuhan dari modal *ekstrenal*, ini dikarenakan dengan banyaknya aset tetap yang dimiliki perusahaan maka jaminan untuk melakukan pinjaman akan semakin banyak. Sementara perusahaan yang asetnya didominasi oeh aset lancar cenderung mampu melakukan pembiayaan operasional perusahaan menggunakan dana pribadi (*internal*).

Growth opportunity atau kemampuan perusahaan untuk berkembang pada sektor *Property dan Real Estate* di Indonesia tidak berjalan mulus. Pada tahun 2014 Indonesia mengadakan pemilihan legislatif dan pemilihan presiden, ini menyebabkan ketidakjelasan politik dan ketidakjelasan perekonomian yang besar. Menjelang pemilihan legislatif dan pemilihan presiden ternyata membuat para pengembang di Indonesia menunda proyek-proyek baru yang akan didirikan. Faktor ini menyebabkan penurunan pada pasar properti di Indonesia. Contohnya saja indeks harga properti hunian dari bank Indonesia menurun 6,3% di 2014, ini turun dari tingkat pertumbuhan tahunan sebesar 11,5% pada setahun sebelumnya, ditambah dengan naiknya inflasi Indonesia sebesar 8,4% pada tahun 2014. Hingga pada tahun 2017 sektor *Property dan Real Estate* masih belum mengalami peningkatan yang berarti dan pertumbuhan yang dinilai stabil, mayoritas investor banyak yang melepas sahamnya di sektor *Property dan Real Estate*, terlebih para investor asing. (www.kemenkeu.go.id).

Profitability atau kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bisa menjadi penentu untuk mengukur sejauh mana *asset* perusahaan dibiayai oleh utang, karena semakin besar laba yang diperoleh oleh suatu perusahaan maka kemungkinan jumlah utang lebih sedikit.

Tabel 1.1 Profitabilitas Sektor *Property dan Real Estate*

Perusahaan	2013	2014	2015	2016	2017
Agung Podomoro Land Tbk.	1%	2%	5%	4%	7%
Ciputra Development Tbk.	7%	6%	7%	4%	31%
Duta Anggada Realty Tbk.	4%	8%	3%	3%	1%
Gowa Makassar Tourism Development Tbk.	7%	8%	9%	7%	6%
Jaya Real Property Tbk.	9%	11%	12%	12%	12%

Sumber: Bursa Efek Indonesia

Dari data yang terlampir diatas dapat dilihat bahwa selama periode 2013-2017 terlihat bahwa profit yang diterima perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Ini dapat diartikan bahwa pemanfaatan aset yang dimiliki oleh sektor *property* dan *reals estate* belum maksimal sehingga keuntungan yang diperoleh setiap tahunnya cenderung tidak stabil bahkan menurun.

Tujuan akhir dari sebuah perusahaan adalah memperoleh laba secara maksimal. Dengan memperoleh laba yang maksimal sesuai dengan yang telah ditargetkan, perusahaan akan dapat berbuat banyak untuk kesejahteraan pemilik, karyawan, dan mampu meningkatkan mutu produk serta melakukan investasi baru. Oleh sebab itu manajemen perusahaan dituntut untuk memenuhi target yang telah ditetapkan sebelumnya, yang berarti besarnya keuntungan harus mampu dicapai sesuai dengan yang diharapkan dan bukan hanya sekedar untung (Khasmir, 2014:196)

Penelitian yang dilakukan oleh Nuri Baltaci dan Hasan Ayaydin pada tahun 2014 “*We find that leverage is significantly and positively associated with average industry leverage, firm size and GDP growth. We find also that leverage is significantly and negatively associated with tangibility, profitability, inflation and financial risk. The regression results for leverage are both theoretically and empirically plausible for banks in Turkey. Moreover, tangibility, profitability and GDP growth are consistent with the predictions of the pecking order theory, while firm size is consistent with the predictions of the trade-off theory. Our findings suggest that the capital structures of financial and non-financial firms are*

ultimately determined by the same drivers.” Menyatakan bahwa *tangibility*, *profitabilitas* dan pertumbuhan PDB secara signifikan dan negatif terkait dengan *leverage*, selain itu, *tangibility*, *profitability* dan pertumbuhan PDB konsisten dengan prediksi *packing order theory*.

Sementara penelitian oleh Mulya dan Ni Nyoman Alit Triani pada tahun 2014 mengatakan bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur aktiva tidak berpengaruh signifikan terhadap *leverage*, sedangkan pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap *leverage*.

Setelah mengetahui bahwa keputusan pendanaan merupakan keputusan penting yang akan mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk dapat tetap bertahan dan terus berkembang, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* yang akan penulis terjemahkan kedalam karya tulis dengan judul :
“Pengaruh Tangibility, Growth Opportunity dan Profitability Terhadap Leverage pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017”

1.2 Identifikasi Masalah

1. Pertumbuhan yang stabil dan dinilai lambat pada sektor *property dan real estate* menyebabkan banyak investor yang melepaskan sahamnya.
2. Semakin tinggi tingkat utang perusahaan menyebabkan risiko yang dihadapi perusahaan semakin besar.
3. Adanya fluktuasi pada perolehan laba perusahaan sektor *property dan real estate*.

4. Terdapat ketidak konsistenan yang dilakukan pada penelitian sebelumnya mengenai faktor yang mempengaruhi *leverage* perusahaan

1.3 Batasan Masalah

Dengan identifikasi masalah yang telah diuraikan diatas, maka masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini hanya terbatas pada pengaruh *Tangibility*, *Growth Opportunity* dan *Profitaility* terhadap *Leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan yang akan dibahas dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah *tangibility* mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 ?
2. Apakah *growth opportunity* mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 ?
3. Apakah *profitability* mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 ?
4. Apakah *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengukur dan menganalisis:

1. Pengaruh *tangibility* terhadap *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.
2. Pengaruh *growth opportunity* terhadap *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.
3. Pengaruh *profitability* terhadap *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.
4. Pengaruh *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* terhadap *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1 Manfaat Teoritis

Bagi para akademisi dan peneliti-peneliti selanjutnya, penulis berharap agar penelitian ini dapat digunakan untuk memperdalam pengetahuan serta menjadi acuan untuk penulisan-penulisan berikutnya mengenai pengaruh *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* terhadap *leverage* perusahaan

1.6.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Perusahaan, agar dapat melihat dan membaca situasi, sehingga dapat mengelola fungsi-fungsi dalam manajemen, dan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan sebelum mengambil keputusan untuk menentukan alternatif pembiayaan perusahaan.
2. Bagi Investor, diharapkan dapat membantu dalam mengambil keputusan investasi dimasa yang akan datang, dengan mengetahui tentang kebijakan pendanaan.

3. Bagi Akademisi, sebagai bahan referensi tambahan bagi penelitian yang akan dilakukan dimasa yang akan datang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 *Tangibility*

Tangibility menggambarkan aktiva atau aset tetap pada komposisi kekayaan yang dimiliki perusahaan. (Siregar & Wiksuana, 2015:12). Dalam definisi lain *tangibility* atau struktur aktiva adalah aset atau harta yang dimiliki oleh perusahaan, yang akan digunakan dalam kegiatan operasional dan tidak dimaksudkan untuk dijual dalam jangka waktu dekat, dan dapat juga digunakan sebagai jaminan guna mendapatkan tambahan modal atau dana dalam bentuk utang (Himawan & Wibowo, 2016:221).

$$Tangibility = \frac{FA}{TA}$$

Rumus 2.1 *Tangibility*
Sumber: Citro, 2014

Keterangan:

- a. FA = Aktiva Tetap
- b. TA = Total Aktiva

2.1.1.1 Aktiva Lancar

Aktiva lancar adalah kas atau aktiva lain yang diharapkan akan dapat diubah menjadi kas, dikonsumsi atau dijual dalam kurun waktu satu tahun atau dalam satu siklus operasi normal sebuah perusahaan, tergantung dari mana yang paling lama. Siklus operasi normal perusahaan merupakan lamanya waktu yang diperlukan oleh perusahaan mulai dari membeli barang dari pemasok, menjual kepada pelanggan secara kredit, sampai dengan diterimanya penagihan piutang

usaha atau piutang dagang (Hery, 2013:159).

Aktiva lancar mencakup kas atau aktiva yang ingin dikonversikan menjadi kas dalam periode satu tahun atau satu siklus operasi. Penyajian aktiva yang tergolong lancar pada neraca harus berdasarkan pada urutan dari tingkat likuiditas (Fraser, 2008:67).

a. Kas dan Setara Kas

Kas merupakan aktiva paling lancar yang dimiliki oleh perusahaan, kas akan ditempatkan sebagai komponen yang pertama dari aktiva lancar dalam sebuah neraca. Kas dapat meliputi uang kertas, uang logam, deposito, cek dan wesel pos (kiriman uang lewat pos). Beberapa perusahaan menggunakan istilah kas dan setara kas. Dalam pelaporan kas sebuah perusahaan terdiri dari uang kas yang disimpan di bank (*cash in bank*) dan uang kas yang terdapat di perusahaan (*cash on hand*). Sementara setara kas merupakan investasi jangka pendek yang sangat lancar yang dapat diubah menjadi uang kas dalam kurun waktu yang sesegera mungkin, biasanya kurang dari 90 hari (Hery, 2013:160).

b. Investasi Jangka Pendek

Menurut Rudianto (2012:241) investasi jangka pendek atau investasi sementara adalah penanaman modal dalam surat berharga dalam kurun waktu kurang dari satu tahun. Walaupun investasi dalam surat berharga dapat dilakukan dalam kurun waktu yang panjang, tetapi investasi itu disebut dengan investasi sementara karena dua alasan, yaitu:

1. Surat berharga tersebut mudah untuk diperjualbelikan, sehingga dapat dijual dan dijadikan uang sewaktu dibutuhkan.

2. Manajemen perusahaan akan menjualnya setiap saat perusahaan memerlukan uang tunai.

c. Piutang

Menurut Rudianto (2012:110), piutang adalah pengakuan perusahaan atas uang, barang atau jasa kepada pihak lain karena transaksi yang terjadi dimasa lalu. Piutang dalam perusahaan diklasifikasikan kedalam dua kelompok, yaitu piutang usaha dan piutang bukan usaha. Piutang usaha yaitu piutang yang muncul dari penjualan barang atau jasa yang dihasilkan sebuah perusahaan, sementara piutang bukan usaha merupakan piutang yang muncul bukan sebagai akibat dari penjualan barang atau jasa yang dihasilkan oleh perusahaan.

Menurut Hery (2013:161), piutang dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu:

1. Piutang usaha

Piutang usaha merupakan jumlah yang akan ditagih dari pelanggan sebagai akibat dari penjualan barang atau jasa secara kredit, yang biasanya dapat ditagih dalam kurun waktu relatif pendek, biasanya dalam 30 sampai 60 hari.

2. Piutang wesel

Piutang wesel adalah tagihan perusahaan kepada pembuat wesel. Pembuat wesel dalam hal ini adalah pihak yang sudah berhutang kepada perusahaan, baik itu melalui pembelian barang atau jasa secara kredit maupun menggunakan pinjaman sejumlah uang.

3. Piutang lain-lain

Piutang lain-lain merupakan piutang bunga (tagihan kreditur kepada debitur sebagai hasil dari pemberian pinjaman sejumlah uang), piutang deviden (tagihan investor kepada perusahaan tempat dilakukannya investasi sebagai hasil dari penanaman modal), piutang pajak (tagihan subyek pajak kepada pemerintah berupa pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak) dan piutang karyawan (taguhan majikan kepada karyawan yang memiliki utang).

d. Persediaan

Perusahaan mengklasifikasikan persediaannya tergantung pada apakah perusahaan adalah pembuat (perusahaan manufaktur) atau pedagang (perusahaan dagang). Untuk perusahaan manufaktur, persediaan memerlukan proses pengolahan untuk siap dijual. Persediaannya diklasifikasikan menjadi tiga, yaitu bahan mentah, barang setengah jadi, dan barang jadi. Sementara untuk perusahaan dagang, persediaannya dinamakan dengan persediaan barang dagangan, dimana barang dagangan ini dimiliki oleh perusahaan dan sudah dalam bentuk barang siap jual (Hery, 2013:163).

e. Biaya Dibayar di Muka

Biaya bayar di muka yang termasuk kedalam aktiva lancar adalah pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan untuk sebuah manfaat yang diterima dalam satu tahun atau dalam satu siklus operasi normal sebuah perusahaan (Hery, 2013:164).

2.1.1.2 Aktiva Tidak Lancar

Aktiva tidak lancar adalah aktiva yang diharapkan dapat digunakan selama lebih dari satu tahun. Aktiva tidak lancar mencakup berbagai jenis yaitu investasi jangka panjang, aktiva tetap, aktiva tidak berwujud serta aktiva tidak lancar lainnya. Aktiva tidak lancar pada umumnya akan disajikan di neraca setelah penyajian aktiva lancar (Hery, 2013:164).

Menurut Suhayati (2013:247) aktiva tidak lancar adalah aktiva yang mampu digunakan perusahaan dalam menjalankan kegiatan usaha yang sifatnya relatif tetap atau tidak berubah dalam jangka waktu perputaran yang lebih dari satu tahun.

a. Investasi Jangka Panjang

Menurut Rudianto (2012:242), Investasi jangka panjang adalah dana perusahaan yang ditanamkan dalam berbagai jenis aset produktif yang dapat memberikan pendapatan bagi perusahaan dalam kurun waktu yang lebih dari satu tahun. Sementara menurut Hery (2013:165), Investasi jangka panjang dapat berupa penyertaan atau kepemilikan saham biasa dalam perusahaan beekerja sama atau anak perusahaan.

b. Aktiva Tetap

Menurut Hery (2013:167) aktiva tetap adalah aktiva jangka panjang atau aktiva yang cenderung permanen, aktiva tetap merupakan aktiva berwujud yang tampak secara fisik yang dimiliki dan digunakan oleh perusahaan serta tidak dimaksudkan untuk dijual karena merupakan bagian dari kegiatan operasional perusahaan.

Menurut Raharjoputra (2009:10) aset tetap adalah harta tetap yang dimiliki oleh perusahaan dalam rangka mendukung kegiatan operasionalnya, dimana aset tersebut memiliki masa pakai yang lebih dari satu tahun. Nilai ekonomis atau produktif tersebut dapat juga ditentukan oleh Undang-Undang perpajakan yang berlaku atau kebijakan dari dalam perusahaan.

c. Aktiva Tidak Berwujud

Menurut Hery (2013:169) adalah aktiva yang tidak mempunyai wujud fisik dan diperoleh sebagai akibat dari sebuah kontrak hukum, ekonomi, maupun kontrak sosial.

d. Aktiva Tidak Lancar Lainnya

Menurut Hery (2013:170) Umumnya pos-pos dalam kelompok aktiva tidak lancar meliputi biaya bayar dimuka (jangka panjang), biaya pensiun bayar dimuka, aktiva pajak pengshasilan yang ditangguhkan, piutang tidak lancar dan aktiva yang dimiliki untuk kemudian dijual.

2.1.2 *Growth Opportunity*

Pertumbuhan sebuah perusahaan yang tinggi dapat mengantisipasi informasi asimetris dan dilihat lebih banyak memakai utang dibandingkan dengan ekuitas. (Siregar & Wiksuana, 2015:10). *Growth opportunity* merupakan kesempatan yang dimiliki suatu perusahaan untuk dapat tumbuh di pasar (Himawan & Wibowo, 2016:222).

Growth oppportunity suatu perusahaan berhubungan dengan kesempatan sebuah perusahaan untuk mengembangkan bisnisnya guna memperoleh profit yang tinggi, perusahaan dengan peluang pertumbuhan yang tinggi

memperlihatkan bahwa perusahaan tersebut tengah mengalami pertumbuhan, perkembangan serta kemajuan, yang menyebabkan perusahaan tersebut lebih *profitable* (Yuliana & Yuyetta, 2017:4).

Growth opportunity dapat dihitung menggunakan rasio pertumbuhan yang merupakan rasio yang mengukur besarnya kemampuan sebuah perusahaan dalam mempertahankan posisi atau kedudukannya dalam industri disebuah perkembangan ekonomi secara umum. Rasio pertumbuhan secara umum dapat dilihat dari penjualan, *earning after tax* (EAT), laba perlembar saham, dividen perlembar saham, dan harga pasar perlembar saham (Fahmi, 2011:69).

$$GO = \frac{\text{Total Capital Expenditure}}{\text{Total Aktiva}}$$

Rumus 2.2 Growth Opportunity

Sumber: Citro, 2014

Keterangan:

- a. *Total capital expenditure* = total aktiva tetap tahun ini – total aktiva tetap tahun lalu
- b. Total Aktiva = Total aset

2.1.3 Profitability

Menurut Sjahrial (2009:126) peningkatan profit dapat ditingkatkan dengan meningkatkan investasi dalam aktiva yang memberikan keuntungan, yang mampu menghasilkan tingkat laba yang dinilai tinggi.

Laba perusahaan dapat ditingkatkan dengan menggunakan 2 cara, yaitu:

1. Meningkatkan pendapatan atau laba yang diperoleh dari penjualan.
2. Menurunkan biaya-biaya.

Sementara menurut Sirait (2017:139) *profitability* atau kemampulabaan adalah kemampuan sebuah perusahaan untuk mendapatkan laba secara baik, mengubah penjualan menjadi sebuah keuntungan dan arus kas. Menurut (Fahmi, 2011:68) rasio profitabilitas mengukur efektivitas manajemen secara menyeluruh yang di perlihatkan oleh besar kecilnya tingkat laba yang didapat dalam hubungannya dengan penjualan ataupun investasi.

Selain itu Khasmir (2014:196) menyatakan bahwa rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk menilai kemampuan sebuah perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan sebuah ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan, hal ini dapat ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan serta pendapatan investasi.

Menurut Hery (2017:7) *Profitability* adalah kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba atau keuntungan dalam periode tertentu. *Profitability* merupakan salah satu penilaian terhadap kondisi perusahaan, oleh karena itu dibutuhkan alat analisis untuk menilainya. Alat analisis yang dimaksud adalah rasio keuangan.

Adapun jenis-jenis rasio profitabilitas menurut Hery (2017:8) terbagi menjadi 5 diantaranya:

1. Hasil pengembalian aset (*Return On Asset*)
2. Hasil pengembalian atas ekuitas (*Return On Equity*)
3. Marjin laba kotor (*Gross Profit Margin*)
4. Marjin laba operasional (*Operating Profit Margin*)
5. Marjin laba bersih (*Net Profit Margin*).

Dalam penelitian ini penulis menggunakan rasio hasil pengembalian aset atau ROA yang mana merupakan hasil pengembalian atas aset merupakan rasio yang dapat menunjukkan berapa besar kontribusi aset agar menciptakan laba bersih. Rasio ini digunakan untuk mengukur besarnya jumlah laba bersih yang dapat dihasilkan dari setiap dana yang tertanam dalam keseluruhan aset. Semakin tinggi hasil dari pengembalian aset maka semakin tinggi pula jumlah laba bersih yang akan dihasilkan dari setiap dana yang tertanam dalam total aset (Hery, 2017:8).

$$\text{Hasil Pengembalian Aset} = \frac{\text{laba bersih}}{\text{total aset}}$$

Rumus 2.3 ROA
Sumber: Hery, 2017

2.1.3.1 Tujuan Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas memiliki tujuan yang tidak hanya bagi pemilik usaha saja, tetapi juga bagi pihak eksternal perusahaan, terlebih pihak-pihak yang mempunyai hubungan ataupun kepentingan dengan perusahaan, berikut tujuan dari penggunaan rasio profitabilitas menurut (Khasmir, 2014:197):

1. Untuk menghitung atau mengukur laba yang diterima perusahaan dalam satu periode tertentu.
2. Untuk menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
3. Untuk menilai perkembangan laba dari satu periode ke periode selanjutnya.
4. Untuk menilai besarnya laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri.

5. Untuk mengukur produktifitas keseluruhan dana perusahaan yang digunakan baik modal yang berasal dari pinjaman maupun modal sendiri.

2.1.3.2 Manfaat Rasio Profitabilitas

Sementara itu manfaat yang bisa diperoleh dari adanya rasio profitabilitas menurut (Khasmir, 2014:198) adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui seberapa besar tingkat laba yang didapatkan oleh perusahaan dalam satu periode.
2. Mengetahui posisi laba perusahaan periode sebelumnya dengan periode saat ini.
3. Mengetahui perkembangan laba perusahaan dari waktu ke waktu.
4. Memngetahui besarnya laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri.
5. Mengetahu produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan, baik itu modal pinjaman maupun modal sendiri.

2.1.4 *Leverage*

Menurut Halim (2015:89) *Leverage* (tingkat utang) adalah penggunaan dana, dimana perusahaan harus menanggung beban tetap yang berupa penyusutan atau bunga. Menurut Sjahrial (2009:83) *leverage* merupakan penggunaan aktiva beserta sumber dana oleh perusahaan yang mempunyai biaya tetap atau beban tetap, berarti sumber dana yang berasal dari pinjaman karena mempunyai bunga sebagai beban tetap bertujuan agar kenaikan keuntungan potensial pemegang saham.

Sementara (Tulsian, 2010:50) menyatakan bahwa *leverage means use of sources bearing fixed financial payments like debt in the capital structure*, yang bermaksud bahwa *leverage* merupakan penggunaan sumber dana dengan pembayaran keuangan tetap seperti utang dalam struktur modal. Selain itu Sudana (2015:180) mendefinisikan bahwa *leverage* muncul karena perusahaan dalam kegiatan operasinya menggunakan aktiva atau aset dan sumber dana yang menyebabkan beban tetap bagi perusahaan. Penggunaan aktiva atau aset yang menyebabkan beban tetap disebut *operating leverage*, sementara penggunaan dana dengan beban tetap disebut dengan *financial leverage*.

Rasio *leverage* adalah mengukur seberapa besar sebuah perusahaan pembiayaannya dibiayai oleh utang, penggunaan rasio *leverage* yang terlalu tinggi dapat membahayakan perusahaan karena perusahaan akan masuk ke dalam kategori utang ekstrim (*extreme leverage*) dimana sebuah perusahaan terjebak ke dalam jumlah utang yang tinggi dan sulit untuk melepaskan diri dari beban utang tersebut (Fahmi, 2011:62).

Menurut Ambarwati (2010:75) rasio *Leverage* yaitu mengukur seberapa besar sebuah perusahaan dibiayai oleh utang. Secara umum ada 7 (tujuh) rasio *leverage*, yang diantaranya adalah:

1. *Debt to Total Asset*
2. *Debt to Equity Ratio*
3. *Time Interest Earned*
4. *Cash Flow Coverage*
5. *Long-Term Debt to Total Capitalization*

6. *Fixed Charge Coverage*

7. *Cash Flow Adequacy*.

Namun dalam penelitian ini penulis menggunakan DER dimana rasio ini merupakan ukuran yang digunakan dalam menganalisis laporan keuangan untuk menunjukkan besarnya jaminan yang tersedia untuk kreditur.

$$DER = \frac{\text{Total Liabilities}}{\text{Total Shareholders}}$$

Rumus 2.4 DER

Sumber: Ambarwati 2010

Keterangan:

- a. *Total liabilities* = total utang
- b. *Total shareholders* = total modal sendiri

Sementara Ambarwati (2010:5) membagi *leverage* menjadi 3 (tiga), diantaranya yaitu:

2.1.4.1 Leverage Operasi

Leverage operasi adalah tingkat yang dapat menilai sejauh mana biaya tetap dipakai untuk melakukan investasi dalam aktiva tetap didalam operasi sebuah perusahaan. *Leverage* operasi berkenaan dengan hubungan antara hasil dari penjualan dengan tingkat pendapatan sebelum dilakukannya pembayaran bunga dan pajak (Syamsudin, 2013:90). Definisi lain mmengatakan bahwa *Leverage* operasi adalah kepekaan EBIT terhadap berubahnya penjualan perusahaan, *leverage* operasi dapat timbul karena sebuah perusahaan memakai biaya operasi tetap (Atmaja, 2009:233).

Menurut Sudana (2015:182) *leverage* operasi muncul apabila peerusahaan dalam kegiatan operasinya menggunakan aktiva atau aset tetap. Penggunaan

aktiva tetap akan menyebabkan beban tetap yang berupa penyusutan. Perusahaan yang memiliki *leverage* operasi yang tinggi, *break event point (BEP)* akan dapat tercapai di tingkat penjualan yang cenderung tinggi, dan dampak perubahan tingkat penjualan terhadap laba akan menjadi semakin besar. Menurut Keown (2010:116) *operating leverage* adalah kemampuan EBIT sebuah perusahaan untuk merespon fluktuasi penjualan

2.1.4.2 Leverage Keuangan

Leverage keuangan dipakai dengan tujuan dapat meningkatkan pengembalian kepada para pemegang saham. Menurut Syamsudin (2013:113) *Leverage* keuangan dapat diartikan juga sebagai kemampuan sebuah perusahaan dalam memakai kewajiban finansial yang sifatnya tetap untuk memperbesar pengaruh perubahan EBIT terhadap pendapatan per lembar sahamnya.

Menurut Atmaja (2009:233) Sebuah perusahaan bisa dikatakan menggunakan *leverage* keuangan apabila perusahaan tersebut membelanjai sebagian dari aktivitya dengan sekuritas yang membayar bunga tetap. Jika sebuah perusahaan menggunakan *leverage* keuangan, perubahan pada laba operasional perusahaan akan mengakibatkan perubahan yang lebih besar pada penghasilan per lembar saham perusahaan.

Menurut Keown (2010:121) *leverage* keuangan adalah praktek pembiayaan sebagian aktiva dengan harapan dapat meningkatkan pengembalian akhir bagi pemegang saham. Penggunaan *leverage* keuangan menyebabkan efek tertentu, yang dapat dimisalkan dengan berkonsentrasi pada kriteria *earning per share (EPS)*.

Menurut Sudana (2015:180) *leverage* keuangan muncul karena suatu perusahaan dibelanjai dengan menggunakan dana yang menyebabkan beban tetap, yaitu berupa utang dengan bunga sebagai beban tetapnya, *leverage* keuangan dibedakan menjadi 3, yaitu:

1. *Financial Structure*, menunjukkan bagaimana sebuah perusahaan membelanjai aktivitya. *Financial structure* dapat dilihat pada neraca sebelah kredit, yang terdiri dari utang lancar, utang jangka pendek serta modal.
2. *Capital structure*, adalah bagian dari struktur keuangan yang hanya mengenai pembelanjaan yang bersifat permanen atau jangka panjang. Struktur modal dapat ditunjukkan oleh komposisi utang jangka panjang, saham istimewa, saham biasa dan laba ditahan.
3. *Leverage factor*, yaitu merupakan perbandingan antara nilai buku total utang dengan total aktiva atau perbandingan antara modal dengan total utang.

2.1.4.3 Total Leverage

Leverage total atau gabungan *leverage* merupakan penggabungan antara *leverage* keuangan dan *leverage* operasional. *Leverage* total adalah pengaruh berubahnya penjualan terhadap keuntungan setelah pajak (EAT)

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Lynna Yuliana dan Etna Nur Afri Yuyetta (2017) dengan judul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Leverage* Perusahaan (Study Empiris pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa

Efek Indonesia tahun 2013-2015)". Variabel independen terdiri dari ukuran perusahaan, sumber penghasilan, tingkat jaminan, biaya utang, peluang pertumbuhan, reputasi dan likuiditas, sementara variabel dependen merupakan *leverage*, yang menggunakan teknik Purposive Sampling sebagai metode penelitian dan *Ordinary Least Square* (OLS) untuk pengujian hipotesis, dengan hasil yang menyatakan bahwa variabel ukuran, sumber daya yang dihasilkan, biaya utang dan likuiditas memiliki signifikansi negatif pada *leverage*, tingkat jaminan tidak memiliki pengaruh signifikan pada *leverage*, *growth opportunity* tidak memiliki signifikansi pengaruh pada *leverage*, implikasi dari penelitian ini menunjukkan bahwa ukuran, sumber daya yang dihasilkan, biaya utang, likuiditas, dan peluang pertumbuhan dapat menurunkan pengaruh, namun reputasi dan tingkat jaminan dapat meningkatkan pengaruh.

Penelitian yang dilakukan oleh Tita Deitiana dan Evanti Anggraini (2014) yang berjudul "Faktor-Faktor yang mempengaruhi *Leverage* pada PT Astra International Tbk. dan Anak Perusahaannya". Variabel independen terdiri dari *Firm Size, Growth, Non-debt Tax Shield, Profitability, Fixed Asset, Business Risk, Liquidity*, sementara variabel dependen merupakan *leverage*. Dengan menggunakan metode analisa regresi panel data menyatakan bahwa variabel *growth, non-debt tax shield, profitability, fixed asset, dan business risk* tidak berpengaruh terhadap *leverage*, sementara variabel *firm size* dan *liquidity* berpengaruh terhadap *leverage*. Secara keseluruhan, ada pengaruh semua variabel independen secara bersamaan kepada *leverage*.

Penelitian yang dilakukan oleh Rahmadian Widyarini dan Dul Muid (2014) mengenai “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi *Leverage* pada Perusahaan Tambang yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada Periode 2009-2012”, variabel independen terdiri dari likuiditas, *growth opportunity*, agunan, pembayaran dividen, profitabilitas dan ukuran perusahaan, serta variabel dependen berupa *everage*, dengan menggunakan metode analisis regresi linier berganda, membuktikan bahwa secara parsial variabel likuiditas, jaminan dan profitabilitas memiliki efek negatif yang signifikan terhadap *leverage*. *Growth opportunity* dan pembayaran dividen berpengaruh signifikan dengan arah yang positif terhadap *leverage*, sementara ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *leverage* perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Nuri Baltaci dan Hasan Ayaydin (2014) dengan judul “*Firm, Country and Macroeconomic Detreminants of Capital Structure: Evidence from Turkish Banking Sector*”. Variabel independen terdiri dari *profitability*, *tangibility* dan *firm size*, serta variabel dependen merupakan *leverage*, penelitian tersebut menyatakan bahwa *tangibility*, *profitability* dan *firm size* secara signifikan dan negatif terkait dengan *leverage*, selain itu juga *tangibility*, *profitability* dan *firm size* konsisten dengan prediksi *packing order theory*.

Penelitian yang dilakukan oleh Muslyha dan Ni Nyoman Alit Triani (2014) yang berjudul “Analisis Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Aktiva, Pertumbuhan Perusahaan, dan Pajak Terhadap *Leverage* Perusahaan Asuransi”. Variabel independen terdiri dari profitabilitas, ukuran perusahaan,

struktur aktiva, pertumbuhan penjualan dan pajak, sementara variabel dependen berupa *leverage*. Dengan menggunakan teknik analisis regresi linier berganda menyatakan bahwa variabel profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur aktiva dan pajak tidak berpengaruh terhadap *leverage*, sementara variabel pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap *leverage*.

Penelitian yang dilakukan oleh Veronica Dwi Hapsari Citro (2014) yang berjudul “ Pengaruh Determinan Struktur Modal Terhadap Leverage dan Speed Of Adjustment Industri Pertambangan di Indonesia”. Variabel independen terdiri dari *tangibility*, *size*, *growth opportunity*, *profitability*, *income variability*, *trade credit sales*, sementara variabel dependen merupakan *leverage* dan *speed of adjustment*. dengan menggunakan teknik analisis regresi linier berganda menyatakan bahwa variabel *tangibility*, *size*, *profitability*, dan *trade credit sales* berpengaruh signifikan terhadap *leverage*, sementara variabel *growth opportunity* dan *income variability* tidak berpengaruh terhadap *leverage*.

Penelitian yang dilakukan oleh Henny (2017) yang berjudul “Pengaruh Public Ownership dan Growth Opportunity Terhadap Leverage dan Future Earnings Response Coefficient”. Variabel independen terdiri dari *public ownership* dan *growth opportunity*, serta variabel dependen merupakan *leverage* dan *future earnings response coefficient*. Dengan menggunakan metode analisis jalur menyatakan bahwa *public ownership* tidak berpengaruh terhadap *leverage*, sementara variabel *growth opportunity* berpengaruh terhadap *leverage*.

Penelitian yang dilakukan oleh Jenny Sekartaji (2017) yang berjudul “Pengaruh Ukuran Perusahaan dan Growth Opportunity Terhadap Leverage Pada

Sub Sektor Keramik Porselin dan Kaca Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2009-2010”. Variabel independen terdiri dari ukuran perusahaan dan *growth opportunity*, serta variabel dependen berupa *leverage*. Dengan menggunakan teknik analisis regresi linier berganda menyatakan bahwa variabel ukuran perusahaan dan *growth opportunity* tidak berpengaruh terhadap *leverage*.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Dewi Rosita Haafsari Siregar dan I Gusti Bagus Wiksuana (2015) dengan judul “Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan, Profitabilitas, Likuiditas dan Struktur Aktiva Terhadap Leverage Keuangan Perusahaan *Subsector Textile and Garment* di BEI”. Variabel dependen terdiri dari pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, likuiditas dan struktur aktiva, sementara variabel dependen merupakan *financial leverage*, dengan menggunakan teknik regresi linier berganda, ditemukan bahwa variabel profitabilitas dan struktur aktiva berpengaruh signifikan terhadap *leverage* keuangan *subsector textile and garment*, masing-masing dengan arah negatif dan positif, sementara variabel pertumbuhan perusahaan dan likuiditas diketahui tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *leverage* keuangan *subsector textile and garment* masing-masing dengan arah positif dan negatif.

2.3 Kerangka Pemikiran

2.3.1 Pengaruh *tangibility* terhadap *leverage*

Tangibility atau struktur aktiva menggambarkan dominasi yang tetap pada komposisi harta kekayaan perusahaan. sebuah perusahaan yang mempunyai aktiva yang bisa dipakai sebagai jaminan lebih cenderung memiliki *leverage* (tingkat utang yang tinggi). Perusahaan menjadikan aktiva tetap untuk dijadikan jaminan

supaya mendapatkan kepercayaan untuk memperoleh dana dari debitur. Jaminan diperlukan oleh sebuah perusahaan untuk memperoleh pinjaman yang salah satunya dari lembaga keuangan atau perbankan (Siregar & Wiksuana, 2015:12).

Tangibility mempunyai pengaruh terhadap keputusan pendanaan sebuah perusahaan karena mempunyai informasi yang tingkatnya asimetris rendah serta mempunyai nilai yang lebih besar jika dibandingkan dengan *intangible assets* jika sebuah perusahaan mengalami kebangkrutan (Siregar & Wiksuana, 2015:12).

2.3.2 Pengaruh *growth opportunity* terhadap *leverage*

Jika sebuah perusahaan memiliki *growth opportunity* yang tinggi maka akan semakin besar dana yang dibutuhkan untuk sebuah perusahaan melakukan ekspansi, dana tersebut bisa berasal dari eksternal perusahaan. Sumber dana eksternal yang dinilai paling baik adalah sumber dana yang risikonya dinilai paling kecil, sehingga bagi sebuah perusahaan, menerbitkan saham baru lebih diminati oleh sebuah perusahaan dibandingkan dengan utang (Yuliana & Yuyetta, 2017:6).

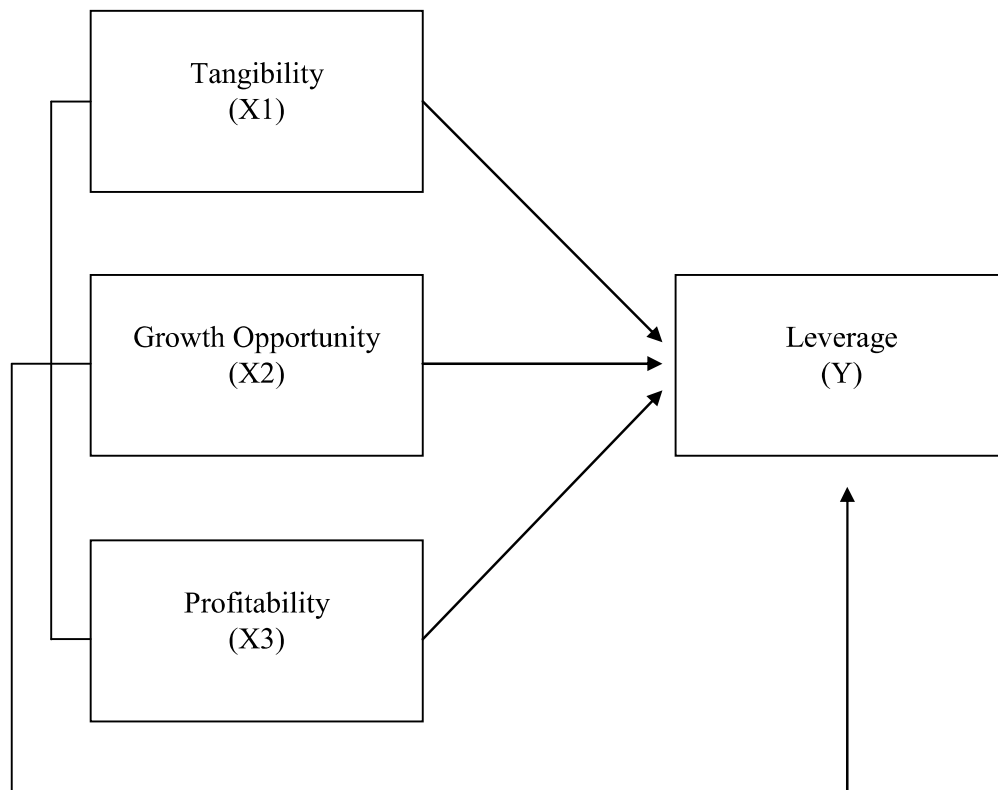
Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Yuliana dan Yuyetta (2017) mengatakan bahwa *growth opportunity* tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap *leverage*. Penelitian yang dilakukan Siregar dan Wiksuana (2015) juga mendapatkan hasil bahwa Pertumbuhan perusahaan diketahui tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *leverage*.

2.3.3 Pengaruh *profitability* terhadap *leverage*

Sebuah Perusahaan yang mempunyai profit yang tinggi cenderung menggunakan utang yang lebih banyak untuk memperoleh keuntungan dari

penghematan pajak. Semakin besarnya laba ditahan yang berasal dari profit sebuah perusahaan, maka perusahaan tersebut akan mengurangi pemakaian utang. Pemakaian utang yang berkurang karena kenaikan laba ditahan menggambarkan sebuah perusahaan lebih mengedepankan dana internal daripada dana eksternal (Siregar & Wiksuana, 2015:28).

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

2.4 Hipotesis

Berdasarkan landasa teori yang tersebutkan diatas, maka dapat disusun beberapa hipotesis penelitian sebagai berikut:

- H1: *Tangibility* berpengaruh signifikan terhadap *Leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.
- H2: *Growth Opportunity* berpengaruh signifikan terhadap *Leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.
- H3: *Profitability* berpengaruh signifikan terhadap *Leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.
- H4: *Tangibility*, *Growth Opportunity* dan *Profitability* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Desain Penelitian

Desain penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif dapat didefinisikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivism, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik dengan maksud untuk menguji hipotesis yang ditetapkan (Sugiyono, 2015:9).

Peneliti kuantitatif dalam melihat hubungan antar variabel terhadap objek yang diteliti bersifat sebab dan akibat (kausal), sehingga dalam penelitiannya ada variabel independen dan variabel dependen. Dari kedua variabel tersebut maka selanjutnya dicari seberapa besar pengaruh variabel *tangibility*, *growth opportunity* serta *profitability* terhadap *leverage* (Sugiyono, 2015:11)

Menurut Sugiyono (2015:16) proses penelitian kuantitatif dapat dilakukan dengan proses sebagai berikut:

- a. Sumber masalah
- b. Rumusan masalah
- c. Konsep dan teori yang relevan
- d. Pengujian hipotesis
- e. Metode penelitian
- f. Menyusun instrumen penelitian
- g. Kesimpulan

3.2 Variabel Operasional

Variabel penelitian adalah suatu atribut atau nilai atau sifat dari orang, obyek ataupun aktivitas yang memiliki variasi tertentu yang telah ditetapkan oleh peneliti untuk kemudian dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2015:38)

3.2.1 Variabel Independen

Variabel independen atau dalam bahasa Indonesia sering disebut dengan variabel bebas, merupakan variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab perubahannya atau munculnya variabel dependen (terikat) (Sugiyono, 2015:39). Variabel independen dalam penelitian ini adalah *Tangibility* (X₁), *Growth Opportunity* (X₂) dan *Profitability* (X₃).

3.2.2 Variabel Dependen

Variabel dependen atau dalam bahasa Indonesia sering disebut dengan variabel terikat, merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variabel independen (bebas) (Sugiyono, 2015:39). Variabel dependen dalam penelitian ini adalah *Leverage* (Y).

Berikut ringkasan dari operasional variabel yang akan ditampilkan dalam tabel 3.1 sebagai berikut:

Tabel 3.1 Variabel Operasional

Variabel	Definisi	Indikator	Skala
<i>Tangibility</i> (X1)	Porsi dua komponen aktiva secara garis besar yaitu porsi aktiva tetap dan aktiva lancar dari total aktiva dalam satuan persen.	$\frac{\text{Aktiva Tetap}}{\text{Total Aktiva}}$	Rasio
<i>Growth Opportunity</i> (X2)	Produktivitas perusahaan yang menggambarkan kemampuan tumbuh perusahaan selama periode 1 (satu) tahun dalam satuan persen.	$\frac{\text{Total Capital Expenditure}}{\text{Total Asset}}$	Rasio
<i>Profitability</i> (X3)	Laba yang diperoleh perusahaan terhadap total aset periode 1 (satu) tahun dengan satuan persen.	$\frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}}$	Rasio
<i>Leverage</i> (Y)	Tingkat utang perusahaan selama periode 1 (satu) tahun terhadap aktiva dalam satuan persen.	$\frac{\text{Total Liabilities}}{\text{Total Shareholders}}$	Rasio

3.3 Populasi dan Sampel

3.3.1 Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari obyek atau subyek yang memiliki kualitas serta karakteristik tertentu yang ditentukan oleh seorang peneliti untuk dipelajari dan diambil kesimpulannya (Sugiyono, 2015:80). Dalam penelitian ini populasi yang digunakan adalah perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 yang berjumlah 48 (empat puluh delapan) perusahaan.

Tabel 3.2 Populasi Perusahaan Property dan Real Estate

No	Kode Saham	Populasi
1.	ARMY	Amidian Karyatama Tbk.
2.	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
3.	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
4.	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
5.	BCIP	Bumi Citra Pemai Tbk
6.	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
7.	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk
8.	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.
9.	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk.
10.	BKSL	Sentul City Tbk.
11.	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
12.	COWL	Cowell Development Tbk.
13.	CTRA	Ciputra Development Tbk.
14.	DART	Duta Anggada Realty Tbk.
15.	DILD	Intiland Development Tbk.
16.	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.
17.	DUTI	Duta Pertiwi Tbk.
18.	ELTY	Bakrieland Development Tbk.
19.	EMDE	Megapolitan Development Tbk.
20.	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk.
21.	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk.
22.	GAMA	Gading Development Tbk.
23.	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk.
24.	GPRA	Perdana Ciputra Prima Tbk.
25.	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.
26.	JRPT	Jaya Real Property Tbk.
27.	KIJA	Kawasan Industri Jabadeka Tbk.
28.	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk.
29.	LPCK	Lippo Cikarang Tbk.
30.	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
31.	MDLN	Modernland Realty Tbk.
32.	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.
33.	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk.
34.	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
35.	MTSM	Metro Realty Tbk.
36.	NIRO	Nirwana Development Tbk.
37.	MORE	Indonesia Prima Property Tbk.
38.	PPRO	PP Property Tbk.
39.	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.
40.	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk.
41.	PWON	Pakuwon Jati Tbk.

Lanjutan...

42.	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk.
43.	RDTX	Roda Vivatex Tbk.
44.	RODA	Pikko Land Development Tbk.
45.	SCBD	Dadanayasa Arthama Tbk
46.	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.
47.	SMRA	Summarecon Agung Tbk.
48.	TARA	Sitara Propertindo Tbk.

Sumber: Data Bursa Efek Indonesia

3.3.2 Sampel

Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2015:81). Didalam penelitian ini sampel yang akan digunakan adalah teknik *purposive sampling*, yaitu teknik menentukan sampel dengan menggunakan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2015:85). Karakteristik-karakteristik yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.
2. Perusahaan *property* dan *real estate* yang menampilkan informasi dan data lengkap yang berhubungan dengan variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini.

Berdasarkan pertimbangan atas kriteria yang telah ditetapkan tersebut maka sampel yang terpilih dalam penelitian ini sebagai berikut:

Tabel 3.3 Sampel Perusahaan Property dan Real Estate

No	Kode	Populasi
1.	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
2.	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
3.	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk
4.	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.
5.	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk.
6.	BKSL	Sentul City Tbk.
7.	CTRA	Ciputra Development Tbk.
8.	DART	Duta Anggada Realty Tbk.
9.	DILD	Intiland Development Tbk.
10.	EMDE	Megapolitan Development Tbk.
11.	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk.
12.	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk.
13.	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.
14.	JRPT	Jaya Real Property Tbk.
15.	KIJA	Kawasan Industri Jabadeka Tbk.
16.	LPCK	Lippo Cikarang Tbk.
17.	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
18.	MDLN	Modernland Realty Tbk.
19.	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
20.	NIRO	Nirwana Development Tbk.
21.	MORE	Indonesia Prima Property Tbk.
22.	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk.
23.	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
24.	RMBS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk.
25.	RDTX	Roda Vivatex Tbk.
26.	SMRA	Summarecon Agung Tbk.

Sumber: Data Bursa Efek Indonesia yang diolah

Dari 48 (empat puluh delapan) perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, terpilih 26 (dua puluh enam) perusahaan yang memenuhi kriteria yang telah ditetapkan. Maka berdasarkan 26 (dua puluh enam) sampel perusahaan dalam total periode penelitian 5 (lima) tahun, jumlah sampel yang diperoleh adalah 130 (seratus tiga puluh) sampel laporan keuangan.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Kualitas pada pengumpulan data berhubungan dengan cara tepat yang diperlukan dalam proses pengumpulan data. Pengumpulan data tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai cara, seting serta sumber yang ingin dilakukan oleh peneliti (Sugiono, 2014:223).

3.4.1 Jenis Data

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dimana data yang diperoleh berasal dari laporan keuangan yang berupa data *time series* tahunan yang dipublikasikan oleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.

3.4.2 Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berupa data mengenai laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang berupa data laporan keuangan tahunan yang diperoleh dari Bursa Efek Indonesia Kantor Perwakilan Batam.

3.4.3 Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik yang digunakan untuk melakukan pengumpulan data adalah dengan menggunakan dokumentasi, dimana pengumpulan bahan penelitian berupa teori yang bersumber dari buku, jurnal ilmiah, serta perolehan data yang bersumber dari internet. Pengumpulan bahan-bahan berupa teori yang diambil dari buku, internet, serta jurnal ilmiah yang dapat digunakan sebagai pendukung bahan kajian penelitian dan sebagaimana landasan untuk menganalisa permasalahan.

3.5 Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian kuantitatif merupakan suatu kegiatan setelah data yang diperoleh dari seluruh sumber data ataupun responden terkumpul. Kegiatan dalam analisis ini meliputi: melakukan pengelompokan data sesuai dengan variabel dan jenis responden, melakukan tabulasi data sesuai variabel dari seluruh responden, menyajikan data setiap variabel yang akan diteliti, melakukan perhitungan untuk menjawab rumusan masalah yang sudah ditentukan, serta melakukan perhitungan untuk pengujian hipotesis yang sudah diajukan (Sugiono, 2014:238).

3.5.1 Analisis Statistik Deskriptif

Ilmu statistik yang menerangkan tentang bagaimana data akan dikumpulkan lalu selanjutnya diringkas dalam unit analisis yang penting meliputi: frekuensi, nilai tengah (*median*), nilai rata-rata (*mean*), modus, dan *range* serta variasi lain (Wibowo, 2012:1).

3.5.2 Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi digunakan untuk memberikan pre-test, atau uji awal terhadap suatu perangkat atau instrument yang digunakan dalam pengumpulan data, bentuk data, serta jenis data yang kemudian akan diproses lebih dalam dari suatu kumpulan data awal yang telah didapatkan, sehingga syarat untuk mendapatkan data yang tidak bias menjadi terpenuhi sehingga prinsip *Best Linier Unbiased Estimator* atau BLUE terpenuhi (Wibowo, 2012:61). Maka untuk memperoleh BLUE terdapat syarat-syarat minimum yang harus ada pada data, syarat tersebut

dikenal dengan suatu uji yang disebut dengan uji asumsi klasik, uji ini meliputi (Wibowo, 2012:87).

3.5.2.1 Uji Normalitas

Menurut Wibowo (2012:61) Uji Normalitas dilakukan guna mengetahui apakah nilai residu (perbedaan yang ada) yang diteliti memiliki distribusi normal atau tidak normal. Nilai residu yang berdistribusi normal akan membentuk suatu kurva yang jika digambarkan akan membentuk lonceng, *bell-shaped curve*.

Menurut Priyatno (2010:71) data dinyatakan berdistribusi normal jika signifikansi lebih besar dari 0,5. Menurut Sunyoto (2011:89) cara grafik histogram dalam menentukan suatu data berdistribusi normal atau tidak, cukup membandingkan antara data riil/nyata dengan garis kurva yang terbentuk, apakah mendekati normal atau memang normal sama sekali. Jika data riil membentuk garis kurva cenderung tidak simetri terhadap mean (μ) maka dapat dikatakan data berdistribusi tidak normal, dan sebaliknya.

3.5.2.2 Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas dikatakakan Wibowo (2012:87) bahwa di dalam persamaan regresi tidak boleh terjadi multikolinearitas, maksudnya tidak boleh ada korelasi atau hubungan yang sempurna atau mendekati sempurna antara variabel bebas yang membentuk persamaan tersebut terjadi gejala multikolinearitas itu berarti sesama variabel bebasnya terjadi korelasi. Salah satu cara untuk mendeteksi gejala multikolinearitas adalah dengan menggunakan atau melihat *tool* uji yang disebut *Variance Inflation Factor* (VIF). Model persamaan dikatakan tidak terdapat gejala multikolinearitas apabila nilai VIF kurang dari 10.

3.5.2.3 Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi dimaksudkan untuk suatu tujuan yaitu mengetahui ada tidaknya korelasi antar anggota serangkaian data yang diobservasi dan dianalisis menurut ruang atau menurut waktu, *cross section* atau *time-series*. Beberapa cara untuk mendeteksi ada tidaknya autokorelasi dapat diketahui dengan metode grafik, metode Durbin-Watson, metode *runtest*, dan uji statistik non parametrik (Wibowo, 2012:101).

Persamaan regresi yang baik adalah yang tidak memiliki masalah autokorelasi. Jika terjadi autokorelasi maka persamaan tersebut menjadi tidak baik atau tidak layak dipakai prediksi. Salah satu ukuran dalam menentukan ada tidaknya masalah autokorelasi dengan uji Durbin-Watson (DW), dengan ketentuan sebagai berikut (Sunyoto, 2011:91):

1. Terjadi autokorelasi positif jika nilai DW dibawah -2 ($DW < -2$).
2. Tidak terjadi autokorelasi jika nilai DW berada diantara -2 dan $+2$ atau $-2 \leq DW \leq +2$.
3. Terjadi autokorelasi negatif jika nilai DW di atas $+2$ atau $DW > +2$.

3.5.2.4 Uji Heteroskedastisitas

Suatu model dikatakan memiliki problem heteroskedastisitas itu berarti ada atau terdapat varian variabel dalam model yang tidak sama. Gejala ini dapat pula diartikan bahwa dalam model terjadi ketidaksamaan varian dari residual pada pengamatan model regresi tersebut (Wibowo, 2012:93).

Analisis uji asumsi heteroskedastisitas hasil output SPSS melalui grafik *scatterplot* antara *Z prediction* (ZPRED) yang merupakan variabel bebas dan nilai residualnya (SRESID) merupakan variabel terikat (Sunyoto, 2011:83).

1. Heteroskedastisitas terjadi jika pada *scatterplot* titik-titik hasil pengolahan data antara ZPRED dan SRESID menyebar dibawah ataupun diatas titik origin (angka 0) pada sumbu Y dan tidak mempunyai pola yang teratur.
2. Heteroskedastisitas terjadi jika pada *scatterplot* titik-titiknya mempunyai pola yang teratur, baik memyempit, melebar, maupun bergelombang-gelombang.

3.5.3 Analisis Regresi Linier Berganda

Menurut Priyatno (2010:61) Analisis regresi linier berganda adalah hubungan secara linier antara dua atau lebih variabel independen dengan variabel dependen. Analisis ini untuk memprediksi nilai dari variabel dependen apabila nilai variabel independen mengalami kenaikan atau penurunan dan untuk mengetahui arah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen apakah masing-masing variabel independen berhubungan positif atau negatif.

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + E$$

Keterangan:

Y = *Leverage*

a = Konstanta (nilai Y apabila $X_1, X_2, X_3 = 0$)

b = koefisiensi regresi (nilai peningkatan ataupun penurunan variabel yang didasarkan pada variabel independen)

X₁ = *Tangibility*

X₂ = *Growth Opportunity*

X₃ = *Profitability*

E = Error

3.5.4 Uji Pengaruh

3.5.4.1 Uji t

Uji statistik t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen/penjelas secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen (Ghozali, 2013:98).

Tahapan untuk melakukan uji t adalah sebagai berikut (Priyatno, 2008:85):

1. Menentukan hipotesis
 - a. Ho : secara parsial tidak ada pengaruh signifikan antara *tangibility* dengan *leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.
Ha : secara parsial ada pengaruh signifikan antara *tangibility* dengan *leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.
 - b. Ho : secara parsial tidak ada pengaruh signifikan antara *growth opportunity* dengan *leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.
Ha : secara parsial ada pengaruh signifikan antara *growth opportunity* dengan *leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.
 - c. Ho: secara parsial tidak ada pengaruh antara *profitability* dengan *leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.

Ha; secara parsial ada pengaruh signifikan antara *profitability* dengan *leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate*.

2. Menentukan titik signifikansi

Tingkat signifikansi menggunakan $\alpha = 5\%$

3. Menentukan t hitung

4. Menentukan t tabel

5. Kriteria pengujian

Ho diterima jika $-t \text{ tabel} \leq t \text{ hitung} \leq t \text{ tabel}$

Ho ditolak jika $-t \text{ hitung} < -t \text{ tabel}$ atau $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$

3.6.4.2 Uji F

Uji statistik F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen atau bebas yang dimasukkan dalam model memiliki pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen/terikat (Ghozali, 2013:98). Langkah pengujian simultan adalah sebagai berikut (Sunyoto, 2011:17):

1. Menentukan Ho dan Ha:

Ho: $b_1.b_2.b_3=0$ (nilai koefisien regresi prediktor *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* tidak signifikan atau tidak terdapat pengaruh yang signifikan terhadap *leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI).

Ha: $b_1.b_2.b_3 \neq 0$ (nilai koefisien regresi prediktor *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* signifikan atau terdapat pengaruh yang signifikan *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* secara simultan

terhadap *leverage* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI).

2. Menentukan *level of significance* (α)

Kebanyakan menggunakan $\alpha = 5\%$ atau $\alpha = 1\%$, misalnya jika menggunakan $\alpha = 5\%$ nilai F tabel dicari dengan menentukan besar *degree of freedom* (df) pembilang (numerator) dan df penyebut (denominator).

3. Kriteria pengujian

Uji F merupakan uji satu sisi kanan, jika F hitung \leq F tabel maka H_0 akan di terima dan H_a ditolak, sebaliknya jika F hitung $>$ F tabel maka H_a diterima dan H_0 ditolak.

3.6.4.3 Uji Koefisien Determinasi

Menurut Priyatno (2010:66) analisis determinasi digunakan untuk mengetahui presentase sumbangan pengaruh variabel independen secara serentak terhadap variabel dependen. Koefisien ini menunjukkan seberapa besar presentase variasi variabel independen yang digunakan dalam model mampu menjelaskan variasi variabel dependen. R^2 sama dengan 0, maka tidak ada sedikit pun presentase sumbangan pengaruh yang diberikan variabel independen terhadap variabel dependen, atau variasi variabel independen yang digunakan dalam model tidak menjelaskan sedikitpun variasi variabel dependen. Sebaliknya R^2 sama dengan 1, maka presentase sumbangan pengaruh yang diberikan variabel independen terhadap variabel dependen adalah sempurna, atau variasi variabel independen yang digunakan dalam model menjelaskan 100% variasi variabel dependen.

