

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

SKRIPSI



**Oleh:
Rizky Sulistiyan
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 terima 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 PERYATAAN.....	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</i> Operasi	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 Multikolonearitas	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