

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY*
YANG TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI



Oleh
Intan Yesika
140810097

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

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY*
YANG TERDAFTAR DI BEI**

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana



**Oleh
Intan Yesika
140810097**

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

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan dibawah ini saya:

Nama : Intan Yesika

NPM/NIP : 140810097

Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora

Program Studi : Akuntansi

Menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat dengan judul:

Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di BEI

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

Apabila ternyata didalam 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 siapapun.

Batam, 13 Februari 2019

Intan Yesika
140810097

**ANALISI FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY*
YANG TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI

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

**Oleh
Intan Yesika
140810097**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera di bawah ini**

Batam, 13 Februari 2019

**Mortigor Afrizal Purba, S.E.Ak., M.Ak., C.A.
Pembimbing**

ABSTRAK

Saat ini pertumbuhan ekonomi di Indonesia mengalami gejolak naik turun serta melonjaknya harga barang yang menjadi salah satu penyebab banyaknya perusahaan yang tutup. Untuk menghindari dampak tersebut, manajemen perusahaan harus cermat dalam mengelola perusahaan. Salah satunya dengan cara memanfaatkan asset yang dimiliki secara maksimal agar dapat mempertahankan kelangsungan hidup perusahaannya serta mensejahterakan pemilik dan karyawannya dengan cara memperoleh keuntungan yang maksimal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur aktiva, profitabilitas, likuiditas terhadap struktur modal. Dengan 165 sampel penelitian pada sektor perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2012-2016 dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Dalam penelitian ini struktur modal diukur dengan menggunakan rasio *Debt to Asset Ratio* (DAR). Metode analisis penelitian ini menggunakan uji regresi linier berganda dengan menggunakan SPSS versi 22. Hasil dari penelitian ini berdasarkan hasil uji t struktur aktiva menunjukkan nilai t hitung sebesar -7,575 dengan hasil negatif dimana $t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$ atau $-7,575 < 1,654$ dengan angka signifikan sebesar 0,000 yaitu $<$ dari 0,05 yang artinya perputaran struktur aktiva tetap berpengaruh negatif dan signifikan terhadap DAR. Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikansi terhadap DAR dengan $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$ atau $2,989 > 1,654$ dengan arah positif dengan nilai signifikansi sebesar $0,003 < 0,05$, sedangkan likuiditas berpengaruh negatif dan signifikansi terhadap DAR dengan $t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$ atau $-11,128 < 1,654$ dengan arah negatif dengan nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$. Hasil uji F menunjukkan nilai F hitung $>$ F tabel sebesar $53,150 > 2,660$. Yang berarti variabel-variabel independen memiliki pengaruh signifikan terhadap DAR. Uji koefisien determinasi (R^2) menunjukkan hasil Adjusted R Square sebesar 0,490 yang berarti variabel DAR yang dapat dijelaskan oleh variabel-variabel yang diteliti sebesar 49%, sedangkan 51% variabel lainnya dijelaskan dengan variabel lain yang belum terdapat dalam penelitian ini.

Kata Kunci : Struktur Aktiva, Profitabilitas, Likuiditas, *Debt to Asset Ratio* (DAR)

ABSTRACT

At present, economic growth in Indonesia has experienced a fluctuation in fluctuations and soaring prices of goods which are one of the causes of the many companies that have closed down. To avoid these impacts, company management must be careful in managing the company. One of them is by utilizing the assets owned optimally to get the desired profit so that the company can maintain its survival and the welfare of its owners and employees. This study aims to analyze the effect of asset structure, profitability, liquidity on the capital structure. This study uses 165 samples of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in the period 2012-2016 using purposive sampling method. In this study the capital structure was measured using the Debt to Asset Ratio (DAR) ratio. The method of analysis of this study uses multiple linear regression test using SPSS version 22. The results of this study based on the results of the t test showed the value of the structure of assets t counted -7.575 in the negative direction where $t \text{ count} < t \text{ table}$ or $-7.575 < 1.654$ with a significance value of $0,000$ which is less than 0.05 , which means that the structure of fixed assets has a negative and significant effect on DAR. Profitability has a positive and significant effect on DAR with $t \text{ count} > t \text{ table}$ or $2.989 > 1.654$ with a positive direction with a value of sitgnification of $0.003 < 0.05$, while liquidity has a negative effect and significance to DAR with $t \text{ count} < t \text{ table}$ or $-11.128 < 1.654$ with negative direction with a significance value of $0.000 < 0.05$. The results of the F test show that the calculated F value $> F \text{ table}$ is $53,150 > 2,660$. The meaning of independent variables has a significant influence on DAR. Test of the coefficient of determination (R^2) shows the results of Ajustted R Square of 0.490 , which means that the DAR variable can be explained by the variables studied by 49% , while 51% is explained by other variables not included in this study.

Keywords: *Assets Structure, Profitability, Liquidity, Debt to Asset Ratio (DAR)*

KATA PENGANTAR

Penulis ucapkan puji dan syukur kepada Tuhan yang Maha Esa telah memberikan kasih Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan waktu yang telah direncanakan. Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat penulis untuk mencapai kelulusan dan meraih gelar Sarjana Akuntansi Universitas Putera Batam.

Dengan segala kekurangan dan kelemahan penulis menyadari jauh dari kata sempurna dan masih membutuhkan kritik untuk lebih baik. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya saran dan penilaian yang sifatnya mengembangkan dari para pembaca guna penyempurnaan dalam penyusunan karya mendatang. Semoga skripsi ini semakin memperkaya ilmu pengetahuan bagi kalangan akademis dan menambah wawasan baru bagi kalangan praktisi serta tentunya bermanfaat bagi kita semua.

Penulis dengan segala ketidak sempurnaan dan keterbatasan bahwa laporan tugas akhir tidak akan terselesaikan tanpa usaha, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak ,penulis juga mengucapkan terimakasih untuk:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. Selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Bapak Suhardianto, S.Hum., M.Pd selaku Dekan Fakultas Bisnis Universitas Putera Batam.

3. Bapak Haposan Banjarnahor, S.E., M.SI. selaku Kaprodi Akuntansi Universitas Putera Batam.
4. Bapak Mortigor Afrizal Purba selaku pembimbing skripsi pada program Studi Akuntansi Universitas Putera Batam.
5. Bapak Handra Tipa, S.E., M.Ak selaku dosen pembimbing akademik.
6. Pimpinan dan staff kantor Bursa Efek Indonesia cabang kota Batam.
7. Kepada orang tua saya Bapak dan Ibu tercinta terutama yang sudah memberikan dukungan kasih sayang, mendidik, membesarkan dan mendoakan dari sejak saya dilahirkan hingga saat ini.
8. Seluruh keluarga besar yang juga telah memberikan mendukung.
9. Kepada teman saya Lustina, Relinawati, Leo, Efrinel, yang juga turut mendukung dan membantu dalam penyelesaian skripsi.
10. Rekan saya mahasiswa/I program studi Akuntansi kampus tembesi Universitas Putera Batam, atas kerjasamanya selama ini. Dan juga kepada semua pihak yang memberikan dukungan yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Kiranya Tuhan yang Maha Esa senantiasa mengulurkan dan mencurahkan kebaikan-Nya.

Batam, 13 Februari 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERNYATAAN	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
ABSTRACK.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	viiiv
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xix
DAFTAR RUMUS	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	13
1.1.Latar Belakang	13
1.2.Identifikasi Masalah.....	19
1.3.Batasan Masalah.....	19
1.4.Rumusan Masalah.....	20
1.5.Tujuan Penelitian	20
1.6.Manfaat Penelitian	20
1.6.1.Manfaat Teoritis.....	20
1.6.2.Manfaat Praktis	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
2.1.Kajian Teori	22
2.1.1.Struktur Modal	22
2.1.1.1.Faktor-Faktor yang mempengaruhi struktur modal	29
2.1.1.2.Rasio Struktur Modal	34
2.2.Struktur Aktiva.....	35
2.1.2.1Jenis–Jenis Aktiva.....	35
2.1.2.2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Aktiva	36
2.1.2.3.Manfaat Struktur Aktiva	37
2.1.2.Profitabilitas	38
2.1.2.1.Rasio Profitabilitas	38
2.1.3.Likuiditas.....	39

2.1.4. Penelitian Terdahulu	39
2.1.5. Kerangka Pemikiran.....	40
2.1.6. Hipotesis.....	41
BAB III METODE PENELITIAN.....	42
3.1. Desain Penelitian.....	42
3.2. Variabel operasional.....	44
3.2.1. Variabel Independent / Variabel Bebas (X)	44
3.2.2. Variabel Dependent / Variabel Terkait (Y).....	47
3.3 Populasi Dan Sampel	47
3.3.1 Populasi	47
3.3.2. Sampel.....	51
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	52
3.5. Metode Analisis Data	53
3.5.1. Analisis Deskriptif	54
3.5.2. Uji Asumsi Klasik	54
3.5.2.1. Uji Normalitas.....	54
3.5.2.2. Uji Multikolinearitas	55
3.5.2.3. Uji Heteroskedastisitas.....	55
3.5.2.4. Uji Autokolerasi	56
3.5.3. Uji Pengaruh.....	57
3.5.3.1. Uji Regresi Linear Berganda.....	57
3.5.4.1. Uji parsial (Uji t)	58
3.5.4.2. Uji Simultan (Uji F)	59
3.5.4.3. Analisis Koefisien Determinasi (R^2).....	59
3.6. Lokasi dan Jadwal Penelitian	60
3.6.1 Lokasi Penelitian.....	60
3.6.2. Jadwal Penelitian.....	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	61
4.1. Hasil Penelitian	61
4.1.1. Deskripsi Penelitian	61
4.1.2. Hasil Uji Asumsi Klasik.....	62
4.1.2.1. Uji Normalitas.....	63
4.1.2.2. Uji Multikolinearitas	67

4.1.2.3. Uji Heteroskedastisitas.....	68
4.1.3. Uji Hipotesis.....	71
4.1.3.1 Uji parsial (Uji t).....	71
4.1.3.2. Percobaan uji simultan (Uji F).....	73
4.1.3.3 Analisis Koefisien Determinasi (R^2).....	73
4.2. Pembahasan.....	74
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	78
5.1. Kesimpulan.....	79
5.2 Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	81
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Perusahaan sub sektor property dan real esatate terdaftar di BEI.....	16
Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu	39
Tabel 3.1. Populasi.....	48
Tabel 3.2. Sampel penelitian.....	52
Tabel 4.1. Deskripsi Variabel.....	62
Tabel 4.2. Hasil Uji Komolgrov-Smirnov.....	66
Tabel 4.3. Hasil Uji Multikolinieritas	67
Tabel 4.4 Hasil Uji Autokorelasi	69
Tabel 4.5. Hasil Uji Regresi Linier Berganda.....	70
Tabel 4.6. Hasil Uji T.....	72
Tabel 4.7. Hasil Uji F.....	73
Tabel 4.8. Hasil Uji Koefisien Determinasi	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir.....	40
Gambar 4.1. Grafik Histogram.....	64
Gambar 4.2. Normal P-P Plot of Regression Standarized	65
Gambar 4.3. Grafik Scatter Plot.....	66
Gambar 4.4. Hasil Uji Heteroskedastisitas	69

DAFTAR RUMUS

Rumus 3.1. <i>Tangibel Aset Ratio</i>	45
Rumus 3.2. <i>Return On Equity</i>	46
Rumus 3.3. <i>Current Ratio</i>	47
Rumus 3.4. <i>Debt To Asset Ratio</i>	47
Rumus 3.5. Regresi linier berganda	57.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Perkembangan dunia industri khususnya pada industri sektor *property* dan *real estate* di Indonesia merupakan peningkatan dalam hal ekonomi. Bisnis *property* dan *real estate* saat ini cukup memberikan peluang dan kesempatan yang terbuka untuk berkembang dan menarik para investor untuk berinvestasi pada sektor ini. Properti investasi adalah properti berupa tanah atau bangunan atau kedua – duanya yang dikuasai oleh pemilik atau (*lessee*) melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau kenaikan atau nilai keduanya dan tidak digunakan untuk dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif dan tidak dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) PSAK No.13, 2015.

Properti investasi merupakan bagian dari aset yang tidak digunakan sendiri untuk tujuan pemiliknya. Berbeda dengan aset tetap yang tujuannya digunakan untuk kegiatan produksi, tujuan properti investasi adalah menyewakan property tersebut kepada penyewa sehingga memperoleh pendapatan sewa dan untuk memperoleh kenaikan nilai investasi. Houlthausen and Verrechia dalam (I Putu Andre Sucita Wijaya I Made Karya & Utama, 2014) mengatakan bahwa kebijakan atau keputusan investasi dari para investor, sangat dipengaruhi oleh informasi

kinerja keuangan perusahaan. Nilai properti investasi saat pangkuan awal dilaporkan sebesar biaya perolehan yang meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat didistribusikan secara langsung kemudian metode pengukuran setelah pengakuan awal property investasi harus menggunakan metode biaya (PSAK No.13 1994).

Faktor utama yaitu ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang salah satunya dapat dilihat dari total aset perusahaan. Menurut Ishak dkk. (2012) pada umumnya perusahaan yang berukuran besar membutuhkan pendanaan yang lebih besar dari investor, sehingga perusahaan akan berupaya menyajikan laporan keuangan yang mencerminkan kondisi perusahaan saat ini dengan tingkat pengungkapan penuh (*full disclosure*). Perusahaan akan lebih memilih nilai wajar dalam pengukuran nilai property investasi yang dimiliki perusahaan dengan tujuan dapat lebih menarik perhatian investor karena nilai wajar lebih mencerminkan kondisi saat ini.

Faktor kedua yaitu perlindungan terhadap kreditor. Perusaan yang memiliki tingkat utang yang semakin tinggi, justru kecil kemungkinan memilih metode nilai wajar untuk mengukur nilai property investasi yang dimiliki (Fahramita dan siregar, 2014). Hal ini dilakukan sebagai bentuk perlindungan terhadap kreditor karena penggunaan nilai wajar dianggap memiliki risiko kurang andalnya nilai yang disajikan dalam laporan keuangan serta membuat laba yang disajikan lebih berfluktuasi dibandingkan metode biaya yang hanya mengakui laba saat terealisasi.

Faktor ketiga yaitu asimetri informasi. Asimetri informasi terjadi ketika adanya ketidak seimbangan pengetahuan atau informasi pihak internal perusahaan dan pemegang saham (Pratiwi dan desniwati, 2012). Fahramita dan Siregar (2014) menemukan bahwa dalam situasi adanya asimetri informasi, manajer lebih memilih menggunakan metode akuntansi yang dapat membantu menginformasikan kepada pasar tentang *true value* perusahaan. Hal ini berarti semakin tinggi asimetri informasi maka manajer akan memilih menggunakan metode nilai wajar yang dianggap memberikan informasi yang relevan dan lengkap dibanding menggunakan metode biaya agar dapat mengurangi adanya asimetri informasi.

Objek penelitian adalah seluruh perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dimana seluruh sektor industri dapat melaporkan properti yang dimiliki sebagai properti investasi selama properti tersebut dikuasai untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk: (1) digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif, atau (2) dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari (PSAK No. 13, 2015). Objek penelitian tersebut adalah sektor property dan real estate. Periode penelitian selama 5 tahun yaitu tahun 2012 – 2016 dengan pertimbangan pemilihan kebijakan akuntansi akan memberikan dampak dalam jangka waktu yang panjang (tren) dan diharapkan penelitian ini akan memberikan hasil sesuai dengan kondisi yang terbaru. Sejauh mana prestasi perusahaan bagi pemegang saham yang akan dipilih serta keuntungan yang optimal yang akan diperoleh investor, hal ini tentunya berguna bagi pemegang saham

Harga saham suatu perusahaan ditentukan oleh tingginya permintaan saham dan penawaran dipasar modal. Apabila permintaan terhadap suatu saham meningkat maka secara tidak langsung harga saham perusahaan tersebut akan meningkat, begitupun sebaliknya apabila permintaan suatu terhadap suatu saham menurun maka harga saham tersebut akan mengalami penurunan. Saat ini sudah terdapat terdapat 48 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Tabel 1.1 Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Tanggal IPO
1	ARMY	Armidian Karya Tama Tbk	21-Jun-17
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	11-Nov-10
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	18-Dec-07
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14-Jan-08
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11-Dec-09
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10-Apr-12
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	14-Jul-15
8	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai TBK	23-Oct-95
9	BKDP	Bukit Darmo properti Tbk	15-Jul-07

Sumber : www.sahamok.com

Dibutuhkan modal dalam rangka meningkatkan kinerja dan kegiatan operasi perusahaan serta mengembangkan usahanya. Pendanaan internal maupun eksternal dapat digunakan untuk pemenuhan modal. Menurut Sundjaja dan Inge dalam (Muchamad Chaerul Umam & Drs. H. Mohammad Kholiq Mahfud, 2016) keputusan keuangan yang kompleks salah satunya yaitu struktur modal karena langsung berhubungan dengan keputusan keuangan lainnya. Laba ditahan merupakan dana yang dapat digunakan untuk memenuhi dana internal perusahaan. Modal yang berasal dari sumber internal digunakan untuk

memaksimalkan perusahaan, perusahaan harus mencari sumber pendanaan eksternal dengan alternatif lain. Dengan cara mengeluarkan saham baru atau meminjam melalui kreditor pemenuhan modal eksternal dapat dilakukan dengan cara tersebut.

Pendapatan sumber eksternal didapatkan melalui ekuitas maupun utang, termasuk biaya yang disebut biaya modal. Biaya rill adalah biaya yang harus dikeluarkan perusahaan mendapatkan modal. Seorang manajer perusahaan harus menentukan komposisi yang tepat antara utang dan ekuitas untuk membentuk struktur modal yang optimal bagi perusahaan. Tujuannya tentu saja untuk menekan biaya modal dan sekaligus memaksimalkan laba perusahaan. Kecermatan manajer dalam mengambil keputusan struktur modal yang tepat sangat menentukan seberapa besar perusahaan akan menanggung biaya modal. Penggunaan struktur modal yang tidak optimal akan menimbulkan biaya modal yang tinggi, sehingga berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan, yang pada akhirnya akan mempengaruhi nilai perusahaan.

Brigham dan Houston (2011), mengungkapkan bahwa apabila manajer memilih untuk memenuhi modalnya dengan utang, maka biaya modal yang timbul adalah sebesar bunga yang dibebankan oleh kreditor. Hal ini akan menghambat perkembangan perusahaan yang pada gilirannya dapat membuat keengganan pemegang saham untuk tetap menanamkan modalnya. Sedangkan, apabila manajemen perusahaan menggunakan modalnya sendiri terlalu banyak maka akan timbul opportunity cost dari dana atau modal sendiri yang digunakan.

Menurut Brigham dan Gapensky (dalam Nugroho, 2011), penggunaan kewajiban mempunyai keunggulan berupa, bunga mengurangi pajak sehingga biaya kewajiban rendah, kreditor memperoleh retribusi terbatas sehingga pemegang saham tidak perlu berbagi keuntungan ketika kondisi bisnis sedang maju, dan kreditor tidak memiliki hak suara sehingga pemegang saham dapat mengendalikan perusahaan dengan penyertaan modal kecil. Meskipun demikian, kewajiban juga mempunyai kelemahan, yaitu: kewajiban biasanya berjangka waktu tertentu untuk dilunasi tepat waktu, rasio kewajiban yang tinggi akan meningkatkan risiko yang selanjutnya akan meningkatkan biaya modal, bila perusahaan dalam kondisi sulit labanya tidak dapat memenuhi beban bunga maka tidak tertutup kemungkinan dilakukan tindakan likuidasi.

Terdapat beberapa variabel untuk menentukan keputusan manajer dalam memilih komposisi Struktur Modal yang optimal dalam perusahaan. Pengertian dari profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Profitabilitas dapat dijadikan gambaran dari kinerja manajemen dilihat dari keuntungan yang diperoleh perusahaan. Brigham dan Houston (2011) mengatakan bahwa perusahaan dengan tingkat pengambilan yang tinggi atas investasi, cenderung menggunakan utang yang relatif kecil. Tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan perusahaan untuk membiayai sebagian besar kebutuhan dana dengan dana yang dihasilkan secara internal. Dengan demikian, semakin tinggi profitabilitas perusahaan, maka akan semakin kecil kemungkinan perusahaan menggunakan utang. Perkembangan dunia berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Analisis faktor-**

faktor yang mempengaruhi struktur modal pada perusahaan *real esatate* dan *property* yang terdaftar di BEI.

1.2. Identifikasi Masalah

Bedasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Terdapat beberapa pengaruh variabel independen terhadap struktur modal yaitu struktur aktiva, profitabilitas dan likuiditas.
2. Variabel peningkata aktiva berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.
3. Variabel profitabilitas berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.
4. Variabel likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

1.3. Batasan Masalah

Dilakukan dengan lebih fokus, terarah, untuk mencapai sasaran masalah yang diteliti penulis membatasi pada:

1. Hanya menggunakan tiga variabel independen, yaitu struktur aktiva, profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal sebagai variabel dependen.
2. Sampel dalam penelitian ini adalah sektor *real eastete* dan *property* yang terdaftar di BEI.
3. Periode penelitian ini selama 5 tahun, yaitu dari tahun 2012 - 2016.

1.4.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka permasalahan yang akan diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal?
2. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal?
3. Bagaimana pengaruh likuiditas terhadap struktur modal?
4. Apakah struktur aktiva, profitabilitas, likuiditas berpengaruh secara simultan terhadap struktur modal?

1.5.Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui dan menganalisis pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal.
2. Mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal.
3. Mengetahui dan menganalisis pengaruh likuiditas terhadap struktur modal.
4. Mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel struktur aktiva, profitabilitas, dan likuiditas terhadap struktur modal perusahaan industri *real estate* dan *property*.

1.6.Manfaat Penelitian

1.6.1. Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kajian dalam penelitian ini menjadi dasar untuk pengembangan selanjutnya yang lebih terperinci khususnya struktur modal pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Meningkatkan pengembangan konsep pada struktur modal perusahaan.

1.6.2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagi Peneliti
Dengan penelitian ini kiranya dapat mengembangkan pengetahuan dan wawasan dalam pematapan teori pada sektor *real estate* dan *property*.
2. Untuk Objek Peneliti
Bagi Objek peneliti terdapat dua manfaat yaitu:
 - a. Sebagai acuan untuk mempertahankan, meningkatkan, sebagai kelangsungan, dan memperbaiki perusahaan khususnya kekurangan terhadap struktur modal.
 - b. Untuk investor sebagai pandangan dan catatan untuk pertimbangan dalam pengambilan kebijakan investasinya.
3. Untuk peneliti lain berguna sebagai bahan referensi yang membantu memberikan gambaran perbandingan dalam kegiatan penelitian dimasa selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kajian Teori

Kajian pustaka pada dasarnya membahas atau mendefinisikan mengenai setiap variabel yang penting dalam penelitian secara individual dan rinci berdasarkan teori. Teori sangat penting agar penelitian mempunyai dasar dalam menjelaskan variabel-variabel dalam penelitian. Menurut Neumen (dalam Sugiyono, 2017-52), teori adalah seperangkat konstruk (konsep), definisi, dan proposisi yang berfungsi untuk melihat fenomena secara sistematis, melalui spesifikasi hubungan antara variabel, sehingga dapat berguna untuk menjelaskan dan meramalkan fenomena. Teori yang dibahas dalam penelitian ini yaitu, penjelasan mengenai struktur modal, struktur aktivaprofitabilitas, dan likuiditas.

2.1.1. Struktur Modal

Pendanaan perusahaan erat kaitannya dengan terhadap kebijakan struktur modal. Terdapat dua bagian yang menjadi sumber pendanaan pada perusahaan yaitu: sumber (*intern*) adalah sumber pendanaan yang berasal dari dalam perusahaan itu sendiri dan sumber (*ekstern*) adalah sumber yang berasal dari luar perusahaan. Yang menjadi sumber bagian sumber pendanaan dari dalam (*Intern*) dapat di kategorikan seperti laba yang dicadangkan dan laba ditahan, sedangkan sumber pendanaan dari luar

(*ekstern*) diperoleh dari hutang, penerbitan saham maupun penerbitan obligasi. Struktur modal merupakan masalah yang penting bagi perusahaan karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek langsung terhadap posisi finansial perusahaan, terutama dengan adanya hutang yang sangat besar akan memberikan beban kepada perusahaan. Struktur modal menurut (Sudana, 2011:143) didefinisikan sebagai berikut: Struktur modal (*capital structure*) berkaitan dengan pembelanjaan jangka panjang suatu perusahaan yang diukur dengan perbandingan utang jangka panjang dengan modal sendiri. Jadi struktur modal merupakan perbandingan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri yang di gunakan untuk pembelanjaan perusahaan. Struktur modal merupakan suatu gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang di miliki yang bersumber dari utang jangka panjang (*long-tern-liabilities*) dan modal sendiri (*shareholder equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan. Jadi struktur modal merupakan gabungan sumber dana perusahaan yang bersumber dari utang jangka panjang dan modal sendiri yang digunakan sebagai sumber pembiayaan perusahaan. Dari beberapa definisi yang telah dikemukakan oleh beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa struktur modal merupakan proporsi keuangan antara utang jangka pendek, utang jangka panjang dan modal sendiri yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan. Struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara modal asing dan modal sendiri. Modal asing diartikan dalam hal ini adalah hutang baik jangka panjang maupun jangka pendek. Sedangkan modal

sendiri bisa terbagi atas laba ditahan dan bisa juga dengan penyertaan kepemilikan perusahaan. Komponen struktur modal menurut (Riyanto, 2011:238) terdiri dari 2 (dua), yaitu:

1. Modal sendiri (*Shareholder's Equity*)

Modal sendiri adalah modal yang berasal dari pemilik perusahaan dan yang tertanam pada perusahaan untuk waktu yang tidak tertentu lamanya. Modal sendiri berasal dari sumber *intern* dan sumber *ekstern*. Sumber *intern* berasal dari keuntungan yang dihasilkan perusahaan. Sedangkan *ekstern* berasal dari modal yang berasal dari pemilik perusahaan. Modal sendiri dalam suatu perusahaan berbentuk perseroan (PT) . Terdiri dari modal saham dan laba ditahan.

- a. Modal Saham

Saham adalah tanda bukti pengambilan bagian atau peserta atau suatu perseroan terbatas (PT), dimana modal saham terdiri dari :

1. Saham biasa (*Common Stock*)

Saham biasa adalah bentuk komponen modal jangka panjang yang ditanamkan oleh investor, dimana pemilik saham ini, dengan memiliki saham ini berarti ia membeli prospek dan siap menggunakan segala risiko sebesar dana yang ditanamkan.

2. Saham Preferen (*Prefferend Stock*)

Saham Preferen adalah bentuk komponen modal jangka panjang yang kompensasinya (deviden) dibyarkan lebih dahulu (utama) sebelum membayar kompensasi saham biasa.

b. Laba Ditahan

Laba ditahan adalah sisa laba dari keuntungan yang dibayarkan sebagai deviden. Komponen modal sendiri ini merupakan modal dalam perusahaan yang dipertaruhkan untuk segala risiko, baik risiko usaha maupun risiko kerugian-kerugian lain. Modal sendiri ini tidak memerlukan adanya jaminan atau keharusan untuk pembayaran kembali dalam setiap keadaan maupun tidak adanya kepastian tentang jangka waktu pembayaran kembali modal setor. Oleh karena itu, tiap-tiap perusahaan harus mempunyai sejumlah minimum modal yang diperlukan untuk menjamin kelangsungan hidup perusahaan. Modal sendiri yang bersifat permanen akan tertanam dalam perusahaan dan dapat diperhitungkan pada setiap saat untuk memelihara kelangsungan hidup serta melindungi perusahaan dari risiko kebangkrutan.

1. Modal Asing / Hutang Jangka Panjang (*Long-term Debt*)

Modal asing/hutang jangka panjang adalah hutang yang jangka waktunya yang umum lebih dari sepuluh tahun. Hutang jangka panjang ini pada umumnya digunakan untuk membelanjai perluasan perusahaan (ekspansi) atau modernisasi dari perusahaan, karena kebutuhan modal untuk keperluan tersebut meliputi

jumlah yang besar. Adapun dari jenis hutang jangka panjang adalah pinjaman obligasi dan pinjaman hipotik.

a. Pinjaman Obligasi

Pinjaman obligasi adalah pinjaman uang untuk jangka waktu yang panjang, dimana debitur mengeluarkan surat pengakuan hutang yang mempunyai nominal tertentu. Pelunasan atau pembayaran kembali pinjaman obligasi dapat diambil dari penyusutan aktiva tetap yang dibelanjai dengan pinjaman obligasi tersebut dan dari keuntungan.

b. Pinjaman Hipotik

Pinjaman hipotik adalah pinjaman jangka panjang dimana pemberi uang (kreditur) diberi hak hipotik terhadap suatu barang tidak bergerak agar bila pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya, barang itu dapat dijual dan hasil penjualan tersebut dapat digunakan untuk menutupi tagihannya.

Dalam (Hanafi, 2010:297) struktur modal mempunyai teori yaitu:

1. Tradisional pendekatan
2. *Modigliani dan Miler (MM)* strategi
3. *Trade Off* teori
4. *Packing Order Theory*
5. Model Miler dengan pajak perusahaan dan personal
6. Informasi dan *Signaling* : Teori Asimetri

Berikut yang dapat dijelaskan mengenai teori struktur modal tersebut yaitu :

1. Tradisional pendekatan

Tradisional pendekatan memandang adanya struktur modal yang optimal, artinya nilai perusahaan erat kaitannya berpengaruh terhadap struktur modal. Tidak tetapnya struktur modal yang selalu berubah-ubah guna untuk mengoptimalkan nilai perusahaan.

2. Strategi Modigliani dan Miller (MM)

Modigliani dan Miller (MM) merupakan strategi, pada tahun 1960-an kedua ekonom tersebut termasuk kedalam faktor pajak dalam analisis mereka. Myers (Sri, Dewi, & Wirajaya, 2013) sampai pada tingkat pada tingkat utang tertentu setiap emitan pasti mempunyai utang, dari penambahan hutang dilakukan penghematan pajanya terjadi biaya kesulitan keuangan. kesimpulan bahwa mereka sampai pada nilai pada setiap perusahaan mempunyai tingkat utang yang lebih besar dan tidak relevan, dibandingkan dengan perusahaan yang sama sekali yang tidak memiliki utang. Peningkatan tersebut terjadi karena adanya penghematan pajak dari penggunaan utang.

3. *Trade Off* Teori

Trade Off teori merupakan penggabungan antara konsep struktur modal modigliani dan miller dengan menggabungkan anggaran biaya kerugian dan biaya keagenan yang menunjukkan adanya pengurangan pajak dengan biaya kerugian.

4. *Packing Order Theory*

Teori *Packing Order* menunjukkan hubungan negative (Myers dan Majluf dalam (Yoshendy, Achsani, & Maulana, 2015) dapat memberikan gambaran setiap emiten memiliki tingkat keuntungan yang lebih besar justru mempunyai tingkat hutang yang lebih kecil. Justru tingkat hutang yang lebih kecil tersebut tidak ditargetkan oleh perusahaan untuk memiliki tingkat hutang yang kecil, tetapi mereka pada dasarnya tidak membutuhkan dana eksternal. Cukupnya dan perusahaan untuk melakukan kebutuhan investasi dikarenakan memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi.

5. Gambar Miller dengan Perusahaan, Personal terhadap Pajak.

Gamabran Modigliani dan Miller memperluas gambaran struktur modal tidak dengan pajak dan tanpa pajak. Nilai perusahaan tanpa pajak lebih rendah dibandingkan dengan perusahaan dengan pajak. Dengan pengurangan pajak yang diakibatkan karena bunga dapat digunakan untuk mengurangi pajak, maka dengan pengurangan tersebut terjadi selisih. Miller selanjutnya menggambarkan struktur modal dengan menambahkan pajak personal. Jika mereka menerima deviden tentunya pemegang saham dan pemegang hutang harus membayar pajak. Tetapi dengan (pajak atas pemegang saham, pajak perusahaan, pajak hutang) tujuan perusahaan adalah mencapai tingkat terendah dalam melakukan pembayaran pajak.

6. *Asimetri*Teori dan *Signaling*Informasi

Gambaran signaling dan informasi asimetri mempunyai hubungan yang kuat. Teori *asimetri* berpendapat bahwa adanya pihak tertentu yang berkaitan dengan setiap emiten yang tidak memiliki gambaran yang sama untuk tujuan dan resiko setiap emiten. Tentunya pihak tertentu telah memperoleh informasi yang lebih baik apabila dibandingkan dengan pihak lainnya. Manajer tentunya mempunyai informasi yang lebih akurat dan lebih baik dibandingkan pihak luar. (investor). Untuk itu dapat dikatakan terjadi asimetri informasi antara investor dan manajer. Teori signaling merupakan gambaran struktur modal (pemakai hutang) merupakan nilai yang disampaikan oleh manajer kepasar. Banyak emiten yang meningkatkan utang untuk mendapatkan penilaian bahwa mereka yakin berkembang untuk prospek yang akan datang, tentunya manajer perusahaan tersebut sanggup menambah hutang yang lebih besar. Dan tentunya kepada setiap investor agar menagkap dan memperhatikan signal tersebut dalam melakukan tujuan investasi. Dengan demikian hutang menjadi gambaran negatif atau gambaran positif.

2.1.1.1.Faktor-Faktor yang mempengaruhi struktur modal

Bagi manajer tidak mudah untuk menentukan perimbangan struktur modal yang optimal yaitu yang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Masalah struktur modal merupakan masalah yang penting bagi setiap perusahaan karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek yang langsung terhadap posisi financial perusahaan. (Houston, 2011:188)dialih bahasakan Ali Akbar Yulianto, faktor-faktor yang dapat mempengaruhi keputusan struktur modal terdiri dari:

1. Stabilitas penjualan

Suatu perusahaan yang penjualannya relatif stabil dapat secara aman mengambil utang dalam jumlah yang lebih besar dan mengeluarkan beban tetap yang lebih tinggi dibanding perusahaan yang penjualannya tidak stabil.

2. Struktur Aset

Perusahaan yang asetnya memadai untuk digunakan sebagai jaminan pinjaman cenderung akan cukup banyak menggunakan utang. Aset umum yang dapat digunakan oleh banyak perusahaan dapat menjadi jaminan yang baik, sementara tidak untuk aset dengan tujuan khusus. Jadi, perusahaan *real estate* biasanya memiliki *leverage* yang tinggi sementara perusahaan yang terlibat dalam bidang penelitian teknologi, hal seperti ini tidak berlaku.

3. *Leverage*

Perusahaan dengan *leverage* operasi yang lebih rendah akan lebih mampu menerapkan *leverage* keuangan karena perusahaan tersebut akan memiliki resiko usaha yang lebih rendah.

4. Tingkat Pertumbuhan

Jika hal yang lain dianggap sama, maka perusahaan yang memiliki pertumbuhan lebih cepat harus lebih mengandalkan diri daripada modal eksternal. Selain itu, biaya emisi yang berkaitan dengan penjualan saham biasanya akan melebihi biaya emisi yang terjadi ketika perusahaan menjual utang, mendorong perusahaan yang mengalami pertumbuhan pesat untuk lebih mengandalkan diri pada utang. Namun, pada waktu yang bersamaan perusahaan

tersebut seringkali menghadapi ketidakpastian yang lebih tinggi, cenderung akan menurunkan keinginan mereka untuk menggunakan utang.

5. Profitabilitas

Sering kali diamati bahwa perusahaan dengan tingkat pembelian atas investasi yang sangat tinggi ternyata menggunakan utang dalam jumlah yang relatif sedikit. Dalam (Hussain, Shahid, & Akmal, 2016) menyebutkan *Trade of theory claims that by using debts a firm can increase its profitability, as per trade off theory there is positive relationship among profitability and leverage* yang artinya perdagangan teori mengklaim bahwa dengan menggunakan utang perusahaan dapat meningkatkan profitabilitasnya, karena menurut teori trade off ada hubungan positif antara profitabilitas dan leverage. Salah satu penjelasan praktisnya adalah perusahaan yang sangat tinggi ternyata menggunakan utang dalam jumlah yang relatif sedikit. Salah satu penjelasan praktisnya adalah perusahaan yang sangat menguntungkan seperti Intel, Microsoft, Coca-Cola tidak membutuhkan pendanaan utang terlalu banyak. Tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan perusahaan-perusahaan tersebut melakukan sebagian besar pendanaannya melalui dana yang dihasilkan secara internal.

6. Kendali

Pengaruh utang dibandingkan saham pada posisi kendali suatu perusahaan dapat mempengaruhi struktur modal. Jika manajemen saat ini memiliki kendali hak suara (lebih dari 50 persen saham) tetapi tidak berada dalam posisi untuk membeli saham tambahan lagi, maka manajemen mungkin akan memilih utang

sebagai pendanaan baru. Pertimbangan kendali dapat mengarah pada penggunaan baik itu utang maupun ekuitas karena jenis modal yang memberikan perlindungan terbaik kepada manajemen akan bervariasi dari satu situasi yang lain.

7. Pajak

Bunga merupakan suatu beban pengurang pajak, dan pengurangan ini lebih bernilai bagi perusahaan dengan tarif pajak yang tinggi. Jadi, makin tinggi tarif pajak suatu perusahaan, maka semakin besar keunggulan dari utang.

8. Sikap Manajemen

Manajemen dapat melaksanakan pertimbangannya sendiri tentang struktur modal yang tepat. Beberapa manajemen cenderung lebih konservatif dibandingkan dengan yang lain, dan menggunakan utang dalam jumlah yang lebih kecil dibandingkan dengan rata-rata perusahaan didalam industrinya, sementara manajemen yang agresif menggunakan lebih banyak utang dalam usaha mereka untuk mendapatka laba yang lebih tinggi.

9. Sikap Pemberian Pinjaman dan Lembaga Pemeringkat

Tanpa mempertimbangkan analisis manajemen sendiri atas faktor *leverage* yang tepat bagi perusahaan sikap pemberian pinjaman dan lembaga pemeringkat seringkali akan mempengaruhi keputusan struktur keuangan Perusahaan sering kali membahas struktur modalnya dengan pihak pemberi pinjaman dan lembaga pemeringkat serta sangat memperhatikan saran mereka.

10. Kondisi Pasar

Kondisi pasar saham dan Obligasi mengalami perubahan dalam jangka panjang maupun jangka pendek yang dapat memberikan arah penting pada struktur modal optimal suatu perusahaan. Perusahaan berperingkat rendah yang membutuhkan modal terpaksa pergi kepasar saham atau pasar utang jangka pendek, tanpa melihat sasaran struktur modalnya. Namun, ketika kondisi melonggar perusahaan-perusahaan ini menjual obligasi jangka panjang untuk mengembalikan struktur modalnya kembali pada sasaran.

11. Kondisi Internal Perusahaan

Kondisi internal suatu perusahaan sendiri juga dapat berpengaruh pada sasaran struktur modalnya. Perusahaan dapat menjual penerbitan saham biasa, menggunakan hasilnya untuk melunasi utang dan kembali pada sasaran struktur modalnya.

12. Fleksibilitas Keuangan

Fleksibilitas Keuangan ataupun kemampuan untuk menghimpun modal dengan persyaratan yang wajar dalam kondisi yang buruk. Potensi kebutuhan akan dana di masa depan dan konsekuensi kekurangan dana akan mempengaruhi sasaran struktur modal, makin besar kemungkinan kebutuhan modal dan makin buruk konsekuensi jika tidak mampu untuk mendapatkannya, maka makin sedikit jumlah utang yang sebaiknya ada didalam neraca perusahaan.

2.1.1.2. Rasio Struktur Modal

Untuk dapat memperoleh gambaran tentang perkembangan finansial suatu perusahaan, perlu mengadakan analisa atau interpretasi terhadap data finansial dari perusahaan bersangkutan, dimana data finansial itu tercermin didalam laporan keuangan.

Menurut (Sjahrial & Purba, 2013:37) rasio struktur modal terdiri dari:

1. Rasio total utang terhadap aktiva (*Total Debt To Total Aset Ratio/DAR*)

Rasio ini digunakan untuk mengukur seberapa besar jumlah aktiva perusahaan dibiayadengan utang. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin besar jumlah modal pinjaman yang digunakan untuk investasi pada aktiva guna menghasilkan keuntungan bagi perusahaan.

2. Rasio total utang terhadap modal (*Total Debt To Equity Ratio/DER*)

Rasio ini digunakan untuk mengukur perimbangan antara kewajiban yang dimiliki perusahaan dengan modal sendiri. Rasio ini juga dapat berarti sebagai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban membayar utang dengan jaminan modal sendiri.

3. Rasio utang jangka panjang terhadap modal (*Long term Debt Equity Ratio/LDER*)

Rasio ini digunakan untuk menunjukkan hubungan antara jumlah pinjaman jangka panjang yang diberikan kreditur dengan jumlah modal sendiri yang diberikan oleh pemilik perusahaan. Rasio ini juga digunakan untuk mengukur seberapa besar

perbandingan antara utang jangka panjang dengan modal sendiri atau seberapa besar utang jangka panjang dijamin oleh modal sendiri.

2.2. Struktur Aktiva

Struktur Aktiva dapat dipandang dari aspek operasional yang pada dasarnya menggolongkan aktiva dalam perbandingan tertentu untuk keperluan operasional perusahaan. Pengertian struktur aktiva menurut Bambang Riyanto (2011:22) adalah sebagai berikut: struktur aktiva atau struktur kekayaan adalah perimbangan atau perbandingan baik dalam artian absolut maupun dalam artian relatif antara aktiva lancar dengan aktiva tetap, yang dimaksud dengan artian absolut adalah perbandingan dalam bentuk nominal, sedangkan yang dimaksud dengan relatif adalah perbandingan dalam bentuk persentase. Kanita (2014) dan dalam penelitiannya menunjukkan bahwa ada hubungan positif antaran struktur aktiva dengan struktur modal, hasil ini didukung oleh Sari dan Haryanto (2013) yang melakukan penelitian pada perusahaan manufaktur yang menyimpulkan struktur aktiva berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Perusahaan yang memiliki proporsi struktur aktiva yang lebih besar kemungkinan juga akan lebih mapan dalam industry, memiliki resiko yang lebih kecil, dan akan menghasilkan tingkat *leverage* yang besar, dengan kata lain, struktur aktiva yang besar berarti perusahaan memiliki rasio utang yang besar.

2.1.2.1 Jenis-Jenis Aktiva

Aktiva adalah kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan dan merupakan sumber daya yang dimiliki bertujuan untuk menghasilkan profit, yang diklarifikasikan

menjadi aktiva lancar dan aktiva tidak lancar. Menurut Rambe, dkk (2015, hal.42) menyatakan bahwa aktiva dapat diklarifikasikan menjadi dua yaitu aktiva lancar dan aktiva tidak lancar.

1. Aktiva Lancar

Yaitu, uang kas dan lainnya yang dapat diharapkan untuk dicairkan atau ditukar menjadi uang tunai. Pos-pos yang termasuk dalam aktiva lancar adalah: kas, surat-surat berharga, piutang dagang, piutang wesel, penghasilan yang masih harus diterima, dan biaya dibayar dimuka.

2. Aktiva tidak lancar

Yaitu, aktiva yang mempunyai masa penggunaan yang relative panjang dalam arti tidak akan habis dipakai dalam dalam satu tahun dan tidak dapat dengan segera dijadikan kas. Aktiva lancar ada yang berbentuk aktiva berwujud dan tidak berwujud. Pos-pos yang termasuk dalam aktiva ini adalah :investasi, aktiva tetap, aktiva tidak berwujud, dan aktiva lainnya.

2.1.2.2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Aktiva

Struktur aktiva merupakan cerminan kekayaan yang dimiliki ini semua dapat dilihat baik dari aktiva lancer maupun hutang lancer. Namun struktur aktiva lebih menilai kepada seberapa besar aktiva tetap perusahaan dalam mendominasi komposisi kekayaan asset perusahaan. Sehingga diartikan bahwa fakto-faktor yang membentuk aktiva tetap akan memnpengaruhi seberapa besar struktur aktiva perusahaan. Adapun faktor-faktor pembentuk aktiva tetap menurut(Hery, 2012) menyatakan dalam beberapa kasus, perusahaan juga dapat melakukan investasi

jangka panjang dalam bentuk aktiva, seperti tanah, yang dibeli perusahaan dengan maksud bukan untuk digunakan dalam kegiatan operasi bisnis, melainkan untuk tujuan spekulasi (investasi).

Perbandingan absolut maupun dalam arti relatif antara aktiva lancar dengan aktiva tetap. Skala pengukuran aktiva dapat dilakukan diperoleh dengan perbandingan antara total aktiva yang dimiliki dengan total aktiva tetap. Sedangkan menurut (Husnan, 2012) menyatakan bahwa dana yang diperoleh kemudian diinvestasikan pada berbagai aktiva perusahaan, untuk memadai kegiatan perusahaan. Kala kegiatan memperoleh dana berarti perusahaan menerbitkan aktiva *financial* (seperti saham dan obligasi). Maka kegiatan mengakibatkan perusahaan memiliki aktiva *rill* (seperti, tanah, mesin, persediaan, merk dagang dan sebagainya) dari teori diatas dapat disimpulkan bahwa factor yang mempengaruhi struktur aktiva adalah tergantung dari kegiatan dan aktivitas investasi yang dilakukan oleh perusahaan.

2.1.2.3. Manfaat Struktur Aktiva

Struktur aktiva memiliki manfaat besar pada suatu perusahaan. Sebab semakin besar aktiva tetap yang dimiliki suatu perusahaan maka semakin tinggi jumlah pendanaan yang didapat dari luar perusahaan, hal ini disebabkan jumlah aktiva yang relatif besar dapat menjadi jaminan. Menurut (Sartono, 2012) menyatakan bahwa : Perusahaan yang memiliki asset tetap dalam jumlah besar dapat menggunakan utang dalam jumlah besar hal ini disebabkan karena dari skalanya perusahaan besar akan lebih mudah mendapat akses kesumber dana

dibanding dengan perusahaan kecil. Kemudian besarnya asset tetap dapat digunakan sebagai jaminan utang perusahaan.

2.1.2. Profitabilitas

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba pada tingkat penjualan tertentu dan periode tertentu. Perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi, akan menghasilkan laba ditahan yang tinggi pula untuk keseluruhan perusahaan. Sesuai *packing order theory* yang telah dipaparkan, perusahaan cenderung akan memprioritaskan untuk menggunakan dana internal lalu selanjutnya dana eksternal. Penelitian yang telah dilakukan Akoto dan Viktor (2014), Seftianne dan Handayani (2011) menunjukkan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh positif terhadap struktur modal .

2.1.2.1. Rasio Profitabilitas

Suatu perusahaan menjadikan laporan keuangan sebagai informasi dalam pengambilan keputusan dan dijadikan sebagai pengukuran kinerja perusahaan. Melalui analisis rasio keuangan, yaitu rasio profitabilitas dapat mengukur tingkat keuntungan yang diperoleh dalam suatu perusahaan. Menurut (Kasmir, 2013) *Retrun On Equity* (ROE) merupakan rasio untuk mengukur laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri. Semakin tinggi rasio ini semakin baik. Artinya posisi pemilik perusahaan semakin kuat, demikian pula sebaliknya. Rasio Profitabilitas dapat ditunjukkan melalui *Retrun On Equity*

2.1.3. Likuiditas

Likuiditas merupakan gambaran mengenai kemampuan perusahaan untuk membayar segala utang jangka pendek menggunakan aset lancar yang dimiliki perusahaan. Menurut Ramlall dalam (A.A Ngr Ag Ditya Yudi Primantara & Dewi, 2016), perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas yang tinggi cenderung tidak menggunakan pembiayaan dari hutang. Penelitian yang dilakukan oleh Akoto dan Vitor (2014), Seftianne dan Handayani (2011) mendapatkan kesimpulan bahwa likuiditas memiliki pengaruh positif terhadap struktur modal. Likuiditas dapat diketahui dengan membandingkan aktiva lancar dengan hutang lancar yang disebut dengan *current ratio*.

2.1.4. Penelitian Terdahulu

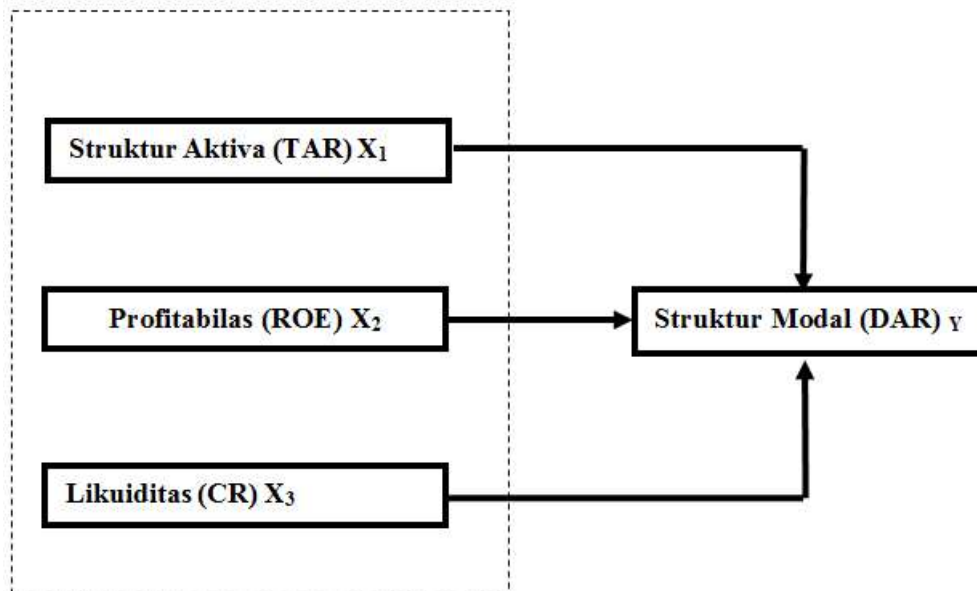
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama/Tahun	Judul Penelitian	Variabel	Hasil
1	Ririt Ambarsari (2017)	Pengaruh ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan, profitabilitas, struktur aktiva, likuiditas terhadap struktur modal yang terdaftar dalam sektor food and beverage di Bursa Efek Indonesia	Pertumbuhan penjualan, struktur asset, ukuran perusahaana, profitabilitas, struktur modal.	Pertumbuhan penjualan dan struktur aset berpengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan food and beverage, ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, profitabilitas dan likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal pada perusahaan food and beverage yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

2	Muchamad Chaerul Umam (2016)	Pengaruh ukuran perusahaan dan likuiditas terhadap struktur modal dengan profitabilitas sebagai variabel intervening yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Variabel independen: 1. Ukuran perusahaan 2. Likuiditas 3. Profitabilitas Variabel dependen: Struktur Modal	Ukuran perusahaan dan likuiditas, terbukti bahwa likuiditas dan profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal
---	------------------------------	---	--	---

2.1.5. Kerangka Pemikiran

Agar dapat mengetahui variabel independen dan variabel dependen, maka digunakan kerangka analisis sebagai dasar pemikiran peneliti. Variabel dependen (Y) yaitu struktur modal dan variabel independen (X) yaitu struktur aktiva, profitabilitas, dan likuiditas.



Gambar 2.1 Kerangka Berfikir

Keterangan: \longrightarrow Menunjukkan hubungan langsung antara variabel independen

(X) dengan variable dependen (Y)

Berdasarkan kerangka analisis diatas, maka yang diharapkan dan ingin diketahui adalah seberapa besar pengaruh variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y) satu persatu dan secara keseluruhan.

2.1.6. Hipotesis

Berdasarkan teori yang dipaparkan, maka hipotesis yang didapat sebagai berikut:

- H1 : Struktur Aktiva berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.
- H2 : Profitabilitas berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap struktur modal.
- H3 : Likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.
- H1 : Terdapat pengaruh secara parsial antara variabel struktur aktiva, profitabilitas, likuiditas bersama-sama terhadap struktur modal pada perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Desain Penelitian

Untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu secara umum metode penelitian yang digunakan adalah dengan cara ilmiah (Sugiyono, 2009). Untuk mengetahui suatu objek permasalahan dapat dilakukan dengan membuktikan kebenaran terhadap objek permasalahan tersebut. Desain penelitian merupakan framework dari suatu penelitian ilmiah. Penentuan kualitas dan keberhasilan penelitian ilmiah dilihat dari desain atau framework gambaran penelitian tersebut. Martono (2010:131) memberikan penjelasan mengenai elemen kegiatan yang akan dilakukan oleh peneliti dalam proses penelitian. Yaitu dengan melakukan penyusunan suatu gambaran penelitian, sebelum melakukan upaya penelitian pada dasarnya peneliti mempersiapkan arahan tentang berbagai hal yang dilakukan untuk meneliti. (Efferin dkk 2012: 48). Gambaran penelitian adalah suatu rancangan kerja yang sudah tersistem dalam setiap keterhubungan antara variabel secara komprehensif semaksimal mungkin untuk mendapatkan hasil penelitian dan menjawab pertanyaan riset. Gambaran penelitian berfungsi untuk mendapatkan suatu kejelasan maksimum mengenai cara membuat penelitian, proses, perencanaan dan pelaksanaan sebelum dilakukannya penelitian. Dalam penelitian deskriptif cara pengumpulan data dijabarkan dengan langkah penelitian kuantitatif. Menurut (Sugiyono, 2012b) metode penelitian positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sample tertentu, pengumpulan data

menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif atau statistik dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Sifat penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Sebagai petunjuk untuk memilih metode yang digunakan, maka perlu adanya desain penelitian.

Penulis menggunakan gambaran penelitian yang dilakukann dengan kausalitas. Dalam (Sanusi, 2011) gambaran penelitian kasualitas yaitu merupakan gambaran yang disiapkan untuk melihat adanya kemungkinan sebab akibat antara variabel.

Pada umumnya tahapan kasualitas yaitu sebagai berikut :

1. Membuat makalah yang akan dianalisis
2. Membuat secara spesifik tujuan dan rumus penelitian
3. Mengkumpulkan teori, kajian, dari hasil penelitian terdahulu yang relevan.
4. Membuat rumusan hipotesis dalam penelitian
5. Membuat skala sample apabila jumlah populasinya besar, dan menentukan langkah pengambilan sampel yang tepat.
6. Mendefinisikan dan mengklarifikasikan variabel yang diteliti.
7. Mempersiapkan penelitian mengacu variabel yang sudah ditentukan dalam penelitiandan melakukan uji validitas dan reliabilitas instrumen.
8. Mebuat langkah dan metode dalam pengumpulan data
9. Mebuat pengujian hipotesis
10. Merangkup sebuah simpulan yang dihasilkan dari pengujian hipotesis sekaligus mebuat teori yang menjadi latar belakang penelitian.

3.2. Variabel operasional

Proses penguraian variabel, kedalam sub variabel, indikator dan pengukuran disebut dengan definisi operasional variabel. Adapun ketentuan penguraian operasional dibuat berdasarkan indikator masing masing-masing variabel, jika belum memiliki konseptual yang pasti maka perlu dilakukan analisis faktor. Variabel penelitian merupakan element yang menjadi penilaian bagi setiap orang, objek kegiatan penelitian menjadi variasi tertentu yang sudah ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan menarik kesimpulannya(Sugiyono, 2010).

3.2.1.Variabel Independent / Variabel Bebas (X)

Independen variabel (*independent variable*) merupakan model variabel yang memberikan penjelasan variabel lain. Dalam (Sugiyono, 2010) variabel stimulus, predictor, antecedent merupakan variabel yang sering disebut. Variabel bebasa yang disebut dalam bahasa Indonesia.Terjadinya perubahan, pengaruh variabel dependen (terikat) disebabkan oleh variabel bebas. Menurut Robbins dalam Noor (2011: 48-49), variabel bebas menjadis sebab terjadinyaterhadapa variabel terkait biasanya digambarkan dengan simbol X. Yang menjadi variabel independen dalam penelitian ini yaitu:

1. Struktur Aktiva (X1)

Struktur Aktiva menggambarkan proporsi antara aktiva total aktiva dengan aktiva tetap perusahaan. Semakin besar jumlah aktiva tetap yang dimiliki ole perusahaan maka perusahaan akan menggunakan modal sendiri, serta apabila memiliki aktiva lancar dalam jumlah yang tinggi maka akan digunakan pendanaan dengan hutang jangka pendek(Made Yunitri Deviani 1 Fakultas Ekonomi dan

Bisnis Universitas Udayana , Bali, 2018). Sebab perusahaan yang memiliki aktiva tetap yang besar akan lebih mudah mendapatkan modal dari luar perusahaan. Menurut Bambang Riyanto (2010) menyatakan struktur kekayaan adalah perimbangan baik dalam artian absolute maupun dalam artian relatif antara aktivalancar dan aktiva tetap. Struktur aktiva yaitu semua kekayaan suatu perusahaan yang dapat dibedakan antara aktiva lancar dan aktiva tetap berdasarkan cara lamanya perputaran. Skala pengukuran struktur aktiva pada sektor *Property dan Real Estatedianalisis* dengan membuat perbandingan antara aktiva tetap dan total aktiva yang dimiliki.

$$\text{Tangible Asset Ratio} = \frac{\text{Fixed Asset}}{\text{Total Asset}}$$

rus: 3.1. *Tangiabel Asset Ratio*

2. Profitabilitas (X2)

Profitabilitas merupakan tingkat keuntungan bersih yang mampu diraih oleh perusahaan pada saat menjalankan operasionalnya. Profitabilitas menggambarkan pendapatan yang dimiliki perusahaan untuk membiayai investasi. Profitabilitas menunjukkan kemampuan dari modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk dipertimbangkan dalam menentukan struktur modal perusahaan. Hal ini dikarenakan perusahaan yang memiliki profitabilitas tinggi cenderung menggunakan hutang yang relatif kecil karena laba ditahan yang tinggi sudah memadai untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan. Menurut Sutrisnodalam (A.A Ngr Ag Ditya Yudi Primantara & Dewi, 2016) semakin besar tingkat keuntungan menunjukkan semakin baik manajemen dalam mengelola perusahaan. Profitabilitas sering dikaitkan dengan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba. Sartono (2012:122) menjelaskan profitabilitas adalah

kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Rasio profitabilitas dapat ditunjukkan melalui *net profit margin* dimana formulasinya yaitu *net profit margin* sebagai akibat dari penjualan.

$$\text{Retrun On Equity} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Equity}}$$

Rumus: 3.2. *Retrun On Equity*

3. Likuiditas (X3)

Horne dan Wachowicz (2013:128) menjelaskan, likuiditas adalah digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya sumber daya jangka pendek yang tersedia untuk memenuhi kewajiban tersebut. (Mulyana & Saputra, 2018) menyebutkan *Companies that have high liquidity levels will provide a picture of the company able to meet its short-term obligations. Such circumstances make investors will be interested in investing capital to distribute profits in the form of dividends* yang artinya perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas tinggi akan memberikan gambaran perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Keadaan seperti itu membuat investor akan tertarik berinvestasi modal untuk mendistribusikan keuntungan dalam bentuk dividen. Likuiditas tidak hanya berkenaan dengan keadaan keseluruhan keuangan perusahaan, tetapi juga berkaitan dengan kemampuan untuk mengubah aktiva lancar tertentu menjadi uang kas. Menurut *Packing Order Theory*, perusahaan dengan tingkat likuiditas yang tinggi akan lebih memilih menggunakan sumber dana internal terlebih dahulu sebelum melakukan investasi keuangan yang baru. Hal ini disebabkan perusahaan dengan likuiditas yang tinggi mempunyai dana internal yang besar, sehingga perusahaan

tersebut akan lebih menggunakan dana internalnya terlebih dahulu untuk membiayai investasinya sebelum menggunakan pembiayaan eksternal melalui hutang. *Current ratio* merupakan ukuran untuk mengukur kesanggupan perusahaan memebuhi obligasinya.

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Current Asset}}{\text{Current Liabilities}}$$

Rumus: 3.3.*Current Ratio*

3.2.2. Variabel Dependent / Variabel Terkait (Y)

Variabel dependen dalam bahasa indonesia juga dinamakan sebagai variabel terkait. Terkaitnya variabel merupakan keharusan yang dipengaruhi atau menjadi akibat adanya variabel bebas (Sugiyono 2013:39). Dalam penelitian ini yang menjadi variabel depeden yaitu struktur modal, (Brigham dan Houston, 2011). Rasio ini menunjukkan komposisi dari total hutang terhadap total ekuitas. Kebijakan struktur modal khususnya perusahaan *Property* dan *Real Estate* memiliki kaitan dengan sumber pendanaan perusahaan. Sumber pendanaan terdiri dari 2 (dua) bagian yakni sumber pendanaan emiten yang berasal dari dalam perusahaan (*intern*) dan sumber pendanaan dari luar (*ekstern*). (Menurut Kamsir, 2014:158) *Debt to Equity Ratio* dapat dihitung dengan cara :

$$\text{Debt to aset Ratio} = \frac{\text{Debt Total}}{\text{Total Equity}}$$

Rumus: 3.4.*Debt to Asset Ratio*

3.3 Populasi Dan Sampel

3.3.1 Populasi

Wilayah generalisasi adalah daerah populasi yang diantaranya terdapat subjek/objek yang mempunyai karakteristik/dan kualitas yang sudah ditentukan

oleh peneliti untuk dipelajari serta ditarik menjadi simpulan (Sugiyono,2010).
Perusahaan *Real estate* dan *property* laporan keuangan tahun2012-2016 mejadi
populasi dalam penelitian ini.

Tabel 3.1. Populasi

NO	KODE SAHAM	NAMA PERUSAHAAN	TANGGAL IPO
1	ARMY	Armidian Karya Tama Tbk	21-Jun-17
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	11-Nov-10
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	18-Dec-07
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14-Jan-08
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11-Dec-09
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10-Apr-12
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	14-Jul-15
8	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai TBK	23-Oct-95
9	BKDP	Bukit Darmo properti Tbk	15-Jul-07
10	BKSL	Centul City Tbk	28-Jul-97
11	BESD	Bumi Serpong Damai Tbk	6-Jun-08
12	COWL	Cowell Development Tbk	19-Dec-07
13	CTRA	Ciputra Develoment Tbk	28-Mar-94
14	DART	Dutta Anggada Realty Tbk	8-May-90

NO	KODE SAHAM	NAMA PERUSAHAAN	TANGGAL IPO
15	DILD	Inti Land Develoment Tbk	4-Sep-91
16	DMAS	Prudelta Lestari Tbk	29-May-15
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	2-Nov-94
18	ELTY	Bakrieland Develoment Tbk	30-Oct-95
19	EMEDE	Mega Politan Develoment TBK	12-Jan-11
20	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	28-Apr-17
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	30-Jun-00
22	GAMA	Gading Develoment Tbk	11-Dec-00
23	GMTD	Goa Makassar Toursim Tbk	11-Dec-00
24	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	10-Oct-07
25	GWSA	Greendwood Sejahtera Tbk	23-Dec-11
26	JRPT	Jaya Real Property	29-Jun-94
27	KIJA	Kawasa Industri Jababeka Tbk	10-Jan-95
28	LCGP	Eureka Prima Jakarta	13-Jul-07
29	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	13-Jul-07
30	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	28-Jun-96
31	MDLN	Modernland Realty Tbk	18-Jan-93
32	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk	10-Jul-09
33	MMLP	Mega Menunggal Property Tbk	1-Dec-15
34	MTLA	Metropolitan Land Tbk	20-Jun-11
35	MTSM	Metro Realty Tbk	8-Jan-92
36	NIRO	Nirvana Development Tbk	13-Sep-12
37	OMRE	Indonesia Prima Property	22-Aug-94
38	PPRO	PP Properti Tbk	19-May-15
39	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	15-Jun-92
40	PUDP	Pudjati Prestige Tbk	18-Nov-94
41	PWON	Pakuwon Jati Tbk	19-Oct-89
42	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	19-Oct-97
43	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14-May-90
44	RODA	Pikko Land Development Tbk	22-Oct-01
45	SCBD	Dadanasyasa Arthatama Tbk	22-Oct-01
46	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	12-Oct-95
47	SMRA	Summarecon Agung Tbk	7-May-90
48	TARA	Sitara Propertindo Tbk	11-Jul-14

3.3.2.Sampel

Dalam (Santoso,2009) sampel merupakan karakteristik yang dimiliki populasi tersebut. Apabila populasi besar dan peneliti tidak mungkin menganalisisnya semua populasinya, contohnya dikarenakan tenaga, waktu, dan keterbatasan dana. Maka peneliti dapat mengambil sampel yang menjadi penelitian dari populasinya. Simpulan yang diperoleh ditetapkan untuk populasi. Kemudian sampel yang ditentukan dari populasi harus benar representative (mewakili). Yang menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu semua sektor industri *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2012-2016 yang memiliki laporan keuangan yang lengkap. Sample dipilih dengan menggunakan metode purposive sampling, yaitu metode pemilihan sampel secara tidak acak dengan berbagai pertimbangan tertentu yaitu memiliki berbagai kriteria yaitu:

1. Yang berjalan sesuai dengan periode penelitian tahun 2012-2016 yaitu perusahaan yang tercantum dalam list BEI selama 5 tahun berturut.
2. Laporan keuangan perusahaan yang lengkap sesuai variabel yang digunakan dari tahun 2012-2016.

Tabel 3.2 Sampel penelitian

NO	NAMA PERUSAHAAN	KODE SAHAM
1	PT. Agung Podomoro Land Tbk	APLN
2	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	BEST
3	PT. Bhuawanatala Indah Permai Tbk	BIPP
4	PT. Sentul City Tbk (d.h Bukit Sentul Tbk)	BKSL
5	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
6	PT. Cowell Develoment Tbk	COWL
7	PT. Ciputra Develoment Tbk	CTRA
8	PT. Duta Anggada Reaalty Tbk	DART
9	PT. Intiland Develoment Tbk	DILD
10	PT. Duta Pertiwi Tbk	DUTI
11	PT. Bakrieland Develoment Tbk	ELTY
12	PT. Megapolitan Develoment Tbk	EMDE
13	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII
14	PT. Gading Develoment Tbk	GAMA
15	PT. Greendwood Sejahtera Tbk	GWSA
16	PT. Jaya Real Property Tbk	JRPT
17	PT. Lippo Cikarang Tbk	LPCK
18	PT. Lippo Karawaci Tbk	LPKR
19	PT. Moderland Realty Tbk	MDLN
20	PT. Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI
21	PT. Metropolitan Land Tbk	MTLA
22	PT. Metro Realty Tbk	MTSM
23	PT. Nirvana Develoment Tbk	NIRO
24	PT. Indonesia Prima Property Tbk	OMRE
25	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN
26	PT. Pudjiati Prestige Tbk	PUDP
27	PT. Pakuwono Jati Tbk	PWON
28	PT. Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	RBMS
29	PT. Roda Vivatex Tbk	RDTX
30	PT. Pikko Land Develoment Tbk	RODA
31	PT. Dadanayasa Arthatama Tbk	SCBD
32	PT. Suryamas Duta Makmur Tbk	SMDM
33	PT. Summarecon Agung Tbk	SMRA

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan tekni yaitu:

1. Jenis Data

Data kuantitatif adalah jenis data yang dipakai dalam penelitian ini. Dalam Sugiyono (2009:8) teknik analisis kuantitatif merupakan adalah cara menganalisisberlandaskanteori yang positif , dipakai dalam meneliti sejumlah

populasi dan sampel tertentu, analisis data bersifat kuantitatif atau statistic instrument penelitian yang digunakan dalam pengumpulan data. Tujuannya untuk menganalisis hipotesis yang telah ditetapkan. Kuantitatif merupakan data yang berbentuk bilangan yang diangkakan

2. Informasi data

Dalam Miratna Surjaweni dan Endrayanto (2012:21) diketahui data mempunyai dua sumber yaitu data sekunder dan data primer.

a. Data Primer

Dalam Sugiyono (2010:137) pusat data primer adalah sumber yang memberikan langsung data tersebut kepada pengumpul data.

b. Data Sekunder

Menurut Sugiyono (2010:137) data sekunder yaitu data yang tidak diberikan secara langsung kepada pengumpul data, contohnya diberikan lewat dokumen ataupun dengan perantaraan orang lain. Analisis dalam penelitian ini memakai data sekunder berasal dari laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang dipublikasikan di situs laporan keuangan Bursa Efek Indonesia dengan periode 2012-2016.

3.5. Metode Analisis Data

Dalam(Sugiyono, 2012a)setelah seluruh responden atau sumber data lain yang sudah terkumpul baru dapat dilakukan kegiatan analisi data. Guna menyajikan informasi data setiap variabel yang akan diteliti, serta melakukan perhitungan untuk menjawab rumusan masalah, melakukan pengujian hipotesisyang telah disarankan.

3.5.1. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendiskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagai mana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi (Sugiyono, 2012b)

Menurut (Martono, 2011) analisis deskriptif dilakukan guna mengetahui gambaran data yang akan di analisis. Analisis deskriptif merupakan dasar dari analisis inferensial atau analisis lanjut. Teknik analisis inferensial sangat ditentukan oleh hasil analisis deskriptifnya, oleh karena itu kecermatan dan ketelitian melakukan analisis deskriptif sangat diperlukan untuk menentukan analisis inferensial.

3.5.2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik terdiri dari empat kategori yakni uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi.

3.5.2.1. Uji Normalitas

Tujuan dari uji normalitas yaitu untuk mengetahui populasi data yang menjadi penelitian memiliki berdistribusi normal atau tidak. Angka residu yang berdistribusi normal akan menggambarkan kurva yang berbentuk lonceng (*bell-shaped curve*) (Priyatno, 2010:71)

Analisis uji normalitas pada penelitian ini memakai *histogram regression residual* yang telah ditetapkan normal *P-P Plot Regression standardized*, dan juga Nilai *Kolmogorov-Smirnov*. Ketentuan analisis uji normalitas yaitu:

1. Disimpulkan gambar mempunyai distribusi normal apabila gambar kurva membentuk lonceng, *bell shaped*.
2. Pada grafik normal P-P plot *regression standized*, penyebaran titik-titik berada pada sekitar garis.
3. Dengan uji *Kolmogorov-Smirnov*, memiliki sebaran data normal apabila nilai *Kolmogorov-Smirnov* > tingkat signifikansi.

3.5.2.2. Uji Multikolinearitas

Multikolinearitas adalah keadaan di mana terjadi hubungan *linier* yang sempurna atau mendekati sempurna antar variabel independen dalam model regresi. Prasyarat yang harus terpenuhi dalam model regresi adalah tidak adanya multikolinearitas (Priyatno, 2010:81)

Salah satu cara yang digunakan untuk mendeteksi gejala multikolinearitas adalah dengan menggunakan atau melihat tool uji yang disebut *Variance Inflation Factor* (VIF). Dalam menentukan ada tidaknya gejala multikolinearitas yaitu dengan cara melihat nilai *Variance Inflation Factor* (Priyatno, 2010:152) yaitu:

- a. Jika nilai VIF < 10 dan nilai *tolerance* > 0,1, maka dapat diartikan bahwa tidak terdapat multikolinearitas.
- b. Jika nilai VIF > 10 dan nilai *tolerance* < 0,1, maka dapat diartikan bahwa terjadi multikolinearitas.

3.5.2.3. Uji Heteroskedastisitas

Dalam (Ghozali, 2015a) menjelaskan uji analisis heteroskedastisitas dipakai untuk membuktikan apabila dalam bentuk regresi terdapat perbedaan model residual dari satu analisis satu terhadap analisis lain. Apabila varian dari residual

satu penelitian ke penelitian lain tidak berubah, disebut dengan homokedastisitas. Mempunyai ketentuan yang harus dipenuhi dalam model iniyaitu tidak adanya masalah heteroskedastisitas. Heteroskedastisitas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis pengujianpark gleyser dengan cara menghubungkan dengan angka residualnya terhadap masing-masing variabel independen yaitu:

1. Apabila angka yang dihasilkan probabilitasnya mempunyai angka signifikansi $>$ angka alpha (0,05), maka data tersebut tidak terjadi heteroskedastisitas.
2. Apabila angka yang dihasilkan probabilitasnya memiliki angka signifikansi $<$ angka alpha (0,05), maka dapat dikatakan data tersebut terjadi heteroskedastisitas.

Untuk mengetahui ada tidaknya gejala heteroskedastisitas, peneliti menggunakan uji Park Gleyser dengan menggunakan program SPSS versi 22.

3.5.2.4.Uji Autokolerasi

Menurut (Ghozali, 2015a) uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah terjadi korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode $t-1$ (sebelumnya). Prasyarat yang harus terpenuhi adalah tidak adanya autokorelasi pada model regresi. Metode pengujian menggunakan uji *Durbin-Watson* (uji DW) dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Jika d lebih kecil dari dL atau lebih besar dari $(4-dL)$, maka hipotesis nol ditolak, yang berarti terdapat autokorelasi.
2. Jika d terletak antara dU dan $(4-dU)$, maka hipotesis nol diterima, yang berarti tidak ada autokorelasi.

3. Jika d terletak antara dL dan dU atau diantara $(4-dU)$ dan $(4-dL)$, maka tidak menghasilkan kesimpulan yang pasti.

Pada umumnya peneliti dalam penelitian ini menggunakan metode *Durbin-Watson*. Skala pengukurun yang dipakai untuk menentukan ada atau tidaknya masalah autokorelasi yang ditetapkan pada: apabila angka *Durbin-Watson* (DW) ada pada skala angka dU sampai $(4-dU)$ untuk itu dapat disimpulkan bahwa bentuk tersebut tidak terdapat autokorelasi. Cara lain yang dapat dilakukan untuk menilai tingkat probabilitas, apabila $> 0,05$ untuk itu tidak terdapat autokorelasi dan sebaliknya.

3.5.3. Uji Pengaruh

3.5.3.1. Uji Regresi Linear Berganda

Analisis yang memiliki pola teknis dan substansi yang hampir sama dengan analisis regresi sederhana yang menjadi dasar analisis regresi linier. Analisis ini terdapat sejumlah ketidak samaan variabel independen dimana variabel tersebut sebagai variabel penjelas yang tentunya tidak hanya satu. Variabel penjelas yang lebih dari satu ini yang kemudian menjadi bahan penelitian yang akan dianalisis. Variabel yang tentunya terdapat pengaruh hubungan terhadap variabel dependen yang dijelaskan. (Sugiyono, 2012:227)

$$Y' = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$$

Rumus 3.5. Regresi Linear Berganda

Keterangan:

Y' = Struktur Modal

a = Konstanta

b = Koefisien regresi

X_1 = Struktur Aktiva

X_2 = Profitabilitas

X_3 = Likuiditas

X_n = Variabel Independen ke-n

3.5.4 Uji Hipotesis

Dalam (Priyatno, 2010:9) analisis uji adalah pengujian yang mempunyai tujuan untuk melihat adakah simpulan pada sampel yang yang berguna untuk populasi (dapat digeneralisasi).

3.5.4.1. Uji parsial (Uji t)

Uji statistik t menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen (Ghozali, 2015a). Dalam pengolahan data menggunakan program komputer SPSS, pengaruh secara individual ditunjukkan dari nilai signifikan uji t. Jika nilai signifikan uji t < 0.05 maka dapat disimpulkan terdapat pengaruh yang signifikan secara individual masing-masing variabel.

Dengan kriteria pengujian uji t:

1. Jika nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau $-t_{hitung} < -t_{tabel}$ dan nilai signifikansi < 0.05 maka H_0 ditolak dan H_a diterima.
2. Jika nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ atau $-t_{hitung} > -t_{tabel}$ dan signifikansi > 0.05 maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

3.5.4.2. Uji Simultan (Uji F)

Uji statistik F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel dependen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen (Ghozali, 2015a). Kriteria pengambilan keputusan pada uji statistik F adalah membandingkan nilai F hitung dan F tabel.

Dengan kriteria pengujian uji f :

- a. Jika nilai $f_{hitung} > \text{nilai } f_{tabel}$ atau signifikan < 0.05 maka H_0 ditolak, H_a diterima.
- b. Jika nilai $f_{hitung} < \text{nilai } f_{tabel}$ atau signifikan > 0.05 maka H_0 diterima, H_a ditolak.

3.5.4.3. Analisis Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi (R^2) mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen (Ghozali, 2015a). Jadi koefisien angka yang ditujukan memperlihatkan sejauh mana model yang terbentuk dapat menjelaskan kondisi yang sebenarnya. Koefisien tersebut dapat diartikan sebagai besaran proporsi atau persentase keragaman Y (variabel terikat) yang diterangkan oleh X (variabel bebas). Secara singkat koefisien tersebut untuk mengukur besar sumbangan dari variabel X (bebas) terhadap keragaman variabel Y (terikat). Dapat diperhatikan dalam *model summary* adalah nilai *Adjusted R²* ini merupakan nilai R^2 yang telah disesuaikan dalam tiap perhitungan nilai ini selalu lebih kecil dari R^2 dan nilai ini bisa bertanda negatif. Nilai yang mendekati 1 berarti variabel-variabel independen memberikan semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel-variabel dependen (Ghozali, 2015a).

3.6 Lokasi dan Jadwal Penelitian

3.6.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dijadikan sebagai tempat penelitian ini adalah Bursa Efek Indonesia kantor perwakilan Batam, Komplek Mahkota Raya Blok A No. 11 Batam Center. Penelitian ini untuk mengetahui pengaruh struktur aktiva, profitabilitas, dan likuiditas terhadap struktur modal yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2012-2016.

3.6.2 Jadwal Penelitian

Waktu penelitian yang penulis lakukan yaitu pada bulan Maret 2018 sampai dengan bulan Agustus 2018.

Proses pelaksanaan penelitian dibagi menurut tahapan – tahapan penelitian sebagai berikut :

NO	Tahapan Penelitian	18-Mar				18-Apr				18-May				18-Jun				18-Jul				18-Aug			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul	■	■	■	■																				
2	Pengajuan Proposal Skripsi					■	■	■	■																
3	Pengambilan Data									■	■	■	■												
4	Pengolahan Data													■	■	■	■	■	■	■	■				
5	Penyusunan Laporan Skripsi																					■	■	■	■