

**PENGARUH PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PENJUALAN,  
LIKUIDITAS, DAN STRUKTUR ASET TERHADAP STRUKTUR  
MODAL PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2014-2018**



Skripsi Oleh :

**Kartika Titian Delila**

**01011381621234**

**MANAJEMEN**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana Ekonomi*

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS EKONOMI**

**PALEMBANG**

**2020**

## **LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF**

### **PENGARUH PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PENJUALAN, LIKUIDITAS, DAN STRUKTUR ASET TERHADAP STRUKTUR MODAL PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2014-2018**

Disusun Oleh :

Nama Mahasiswa : Kartika Titian Delila  
Nomor Induk Mahasiswa : 01011381621234  
Fakultas : Ekonomi  
Jurusan : Manajemen  
Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif

Tanggal Persetujuan

Dosen Pembimbing  
Ketua,

Tanggal :  
9 Januari 2020

Isni Andriana, S.E., M. Fin., Ph.D  
NIP. 197509011999032001

Tanggal :  
9 Januari 2020

Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U  
NIP. 19540411980031001

## LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

### PENGARUH PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PENJUALAN, LIKUIDITAS, DAN STRUKTUR ASET TERHADAP STRUKTUR MODAL PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2014-2018

Disusun Oleh :

Nama Mahasiswa : Kartika Titian Delila

Nomor Induk Mahasiswa : 01011381621234

Fakultas : Ekonomi

Jurusan : Manajemen

Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal 14 Januari 2020 dan telah  
memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif  
Palembang, 14 Januari 2020

Ketua

Isni Andriana, S.E., M. Fin., Ph.D

NIP. 197509011999032001

Anggota

Anggota

Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U

NIP. 19540411980031001

H. Taufik, S.E., M.B.A

NIP. 196709031999031001

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Manajemen

Isni Andriana, S.E., M.Fin., Ph.D

NIP. 197509011999032001

## **SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Kartika Titian Delila

NIM : 01011381621234

Jurusan : Manajemen

Fakultas : Ekonomi

Bidang Kajian : Manajemen Keuangan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul:

**PENGARUH PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PENJUALAN,  
LIKUIDITAS, DAN STRUKTUR ASET TERHADAP STRUKTUR  
MODAL PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2014-2018**

Pembimbing:

Ketua : Isni Andriana, S.E., M.Fin., Ph.D

Anggota : Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U

Tanggal Ujian : 14 Januari 2020

Adalah benar hasil karya saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dan apabila pernyataan ini tidak benar dikemudian hari, saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaan.

Palembang, 14 Januari 2020  
Pembuat Pernyataan



Kartika Titian Delila  
NIM. 01011381621234

## **MOTO DAN PERSEMPAHAN**

*“Successfull people keep moving. They make mistake but they don’t quit”*

- Conrad Hilton

**Skripsi ini saya persembahkan kepada:**

- ❖ **Tuhan Yang Maha Esa**
- ❖ **Orang tua**
- ❖ **Keluarga**
- ❖ **Orang-orang terdekat**
- ❖ **Sahabat dan teman-teman**
- ❖ **Almamater**

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT, oleh karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setia yang besar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam mencapai Gelar Sarjana Ekonomi di Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Adapun judul dari penulisan skripsi ini adalah “**Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan, Likuiditas, Dan Struktur Aset Terhadap Struktur Modal Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018**”. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan belum mendekati kesempurnaan baik dari segi materi, analisis, maupun penggunaan bahasa. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dan penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi penulisan yang lebih baik di masa mendatang.

Palembang, 14 Januari 2020  
Penulis

Kartika Titian Delila

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan berjalan dengan baik dan lancar tanpa bantuan, bimbingan, pengarahan dan motivasi dari berbagai pihak. Untuk itulah pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini. Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak terutama kepada :

1. Kedua orang tua tercinta atas kasih sayang, dukungan moral maupun material, doa, dan motivasi bagi penulis selama perkuliahan hingga penyelesaian penulisan skripsi.
2. Yth. Ibu Isni Andriana, S.E., M.Fin., Ph.D selaku dosen pembimbing I yang telah membimbing, memberikan saran dan meluangkan waktu dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Yth. Bapak Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U selaku dosen pembimbing II yang telah membimbing, memberikan penjelasan dan saran serta meluangkan waktu dalam penulisan skripsi ini.
4. Yth. Bapak H. Taufik, S.E., M.B.A selaku dosen penguji yang telah memberikan saran, kritik dan dorongan dalam penulisan skripsi ini.
5. Yth. Bapak Dr. Kemas M. Husni Thamrin, S.E., M.M selaku pembimbing akademik yang telah membimbing penulis dalam mengambil keputusan selama masa perkuliahan.
6. Yth. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Annis Saggaf, MSCE selaku Rektor Universitas Sriwijaya.

7. Yth. Bapak Prof. Dr. Taufiq, S.E., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
8. Yth. Ibu Isni Andriana, S.E., M.Fin., Ph.D selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
9. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya atas segala ilmu dan dedikasinya selama perkuliahan serta seluruh staf karyawan/i Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya yang telah membantu penulis, baik selama masa perkuliahan maupun dalam penyelesaian skripsi.
10. Keluarga besar penulis yang selalu memberikan doa dan dukungan selama perkuliahan hingga penyelesaian penulisan skripsi.
11. Sahabat terbaik yaitu Anggun Kony Larasati, Dhea Desriza, Mutiara Indah, Febe, Rivany dan Richard yang selalu mendengarkan keluh kesah, menghibur serta memberikan semangat kepada penulis.
12. Sahabat terbaik yaitu Mike, Silva, Ayu, Vero dan Titanicko yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan dari jauh.
13. Teman-teman satu bimbingan yaitu Mutiara Indah, Febe, Josephine, Dea Desriza, dan Rivanny yang selalu membantu dan memberikan dukungan kepada penulis selama bimbingan hingga penyelesaian penulisan skripsi.
14. Teman-teman dan alumni jurusan manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya angkatan 2016.

Penulis menyadari kekurangan dan keterbatasan selama penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, saran dan kritik diharapkan agar dapat memperbaiki penelitian selanjutnya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkan.

Palembang, 14 Januari 2020

Kartika Titian Delila

## SURAT PERNYATAAN

Kami dosen pembimbing skripsi menyatakan bahwa Abstrak Skripsi dalam Bahasa Inggris dari mahasiswa :

Nama : Kartika Titian Delila

NIM : 01011381621234

Jurusan : Manajemen

Bidang Kajian : Manajemen Keuangan

Judul Skripsi : **Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan, Likuiditas, Dan Struktur Aset Terhadap Struktur Modal Perusahaan Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2018**

Telah kami periksa penulisan, *grammar*, maupun susunan *tenses* nya dan kami setuju untuk ditempatkan pada lembar abstrak.

Pembimbing Skripsi

Ketua,



Isni Andriana, S.E., M. Fin., Ph.D  
NIP. 197509011999032001

Anggota,



Drs. H. Samadi W. Bakar S.U  
NIP. 19540411980031001

## **ABSTRAK**

### **PENGARUH PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PENJUALAN, LIKUIDITAS, DAN STRUKTUR ASET TERHADAP PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2014-2018**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas (ROE), pertumbuhan penjualan (*Sales Growth*), likuiditas (CR), dan struktur aset (*Asset Structure*) terhadap struktur modal (DER) pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018. Populasi penelitian ini terdiri dari 48 perusahaan kemudian menggunakan purposive sampling diperoleh 23 perusahaan sampel. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis linear berganda. Berdasarkan hasil pengujian secara parsial dapat diketahui bahwa variabel Return On Equity (ROE) dan Sales Growth tidak berpengaruh terhadap Debt to Equity Ratio (DER). Variabel Current Ratio (CR) dan Asset Structure menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap Debt to Equity Ratio (DER) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2014-2018. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan untuk mengganti variabel penelitian lain seperti ROA, ROI, *Quick Ratio*, *Cash Ratio* atau *Fix Assets Turnover Ratio* dan dilakukan pada sektor industri yang lain.

**Kata Kunci:** *Return On Equity (ROE)*, Pertumbuhan Penjualan, *Current Ratio (CR)*, Struktur Aset, dan *Debt to Equity Ratio (DER)*

## ***ABSTRACT***

### ***THE EFFECTS OF PROFITABILITY, SALES GROWTH, LIQUIDITY, AND ASSET STRUCTURE ON THE CAPITAL STRUCTURE OF PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON BEI PERIOD 2014-2018***

*The aim of this study is to determine and analyze the effect of profitability (ROE), sales growth (Sales Growth), liquidity (CR), and asset structure (Asset Structure) on capital structure (DER) in property and real estate sector companies listed on the IDX period 2014-2018. The population of this study consisted of 48 companies then. By using purposive sampling obtained by 23 sample companies. The analysis technique used is multiple linear analysis. Based on the partial test results it can be seen that the Return on Equity (ROE) and Sales Growth variables do not affect the Debt to Equity Ratio (DER). Current Ratio (CR) and Asset Structure variables show a significant effect on Debt to Equity Ratio (DER) on property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in the 2014-2018 period. It is expected to conduct research variables such as ROA, ROI, Quick Ratio, Cash Ratio or Fix Assets Turnover Ratio and also be carried out in other industrial sectors.*

***Keywords: Return On Equity (ROE), Sales Growth, Current Ratio (CR), Asset Structure, and Debt to Equity Ratio (DER)***

## RIWAYAT HIDUP

|   |                                       |                           |
|---|---------------------------------------|---------------------------|
|  | Nama                                  | Kartika Titian Delila     |
|   | Jenis Kelamin                         | Perempuan                 |
|   | Tempat / Tanggal Lahir                | Bekasi / 17 Desember 1997 |
|   | Agama                                 | Islam                     |
|   | Kewarganegaraan                       | Indonesia                 |
|   | Status                                | Belum Menikah             |
| Alamat  | Jl. RE Martadinata Lrg satria No 199A |                           |
| Alamat E-mail   | kartikatitiandelila@gmail.com         |                           |
| <b>Pendidikan Formal</b>  |                                       |                           |
| Sekolah Dasar (SD)  | SD Negeri 49 Palembang                |                           |
| Sekolah Menengah Pertama (SMP)  | SMP Negeri 8 Palembang                |                           |
| Sekolah Menengah Atas (SMA)   | SMA Xaverius 4 Palembang              |                           |
| Strata-1 (S-1)  | Universitas Sriwijaya                 |                           |
| <b>Pengalaman Organisasi</b>  |                                       |                           |
| 1. Pengurus Osis SMPN 8 Palembang   |                                       |                           |
| 2. Pengurus Osis SMA Xaverius 4 Palembang   |                                       |                           |

## DAFTAR ISI

|  |             |
|--|-------------|
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF .....</b>   | <b>ii</b>   |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>               | <b>iii</b>  |
| <b>SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH.....</b> | <b>iv</b>   |
| <b>MOTO DAN PERSEMBERAHAN .....</b>                  | <b>v</b>    |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                           | <b>vi</b>   |
| <b>UCAPAN TERIMAKASIH .....</b>                      | <b>vii</b>  |
| <b>SURAT PERNYATAAN .....</b>                        | <b>x</b>    |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                 | <b>xi</b>   |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                | <b>xii</b>  |
| <b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>                    | <b>xiii</b> |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                               | <b>xiv</b>  |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                            | <b>xvii</b> |
| <b>DAFTAR GRAFIK.....</b>                            | <b>xvii</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                            | <b>xix</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                       | <b>1</b>    |
| 1.1 Latar Belakang .....                             | 1           |
| 1.2 Perumusan Masalah.....                           | 4           |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                           | 5           |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....                          | 5           |
| 1.4.1 Manfaat Teoritis.....                          | 5           |
| 1.4.2 Manfaat teoritis .....                         | 5           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                 | <b>6</b>    |
| 2.1 Tinjauan Pustaka .....                           | 6           |
| 2.1.1 Struktur Modal .....                           | 6           |
| 2.1.2 Teori Struktur Modal .....                     | 7           |
| 2.1.3 Profitabilitas .....                           | 10          |

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| 2.1.4                                      | Pertumbuhan Penjualan .....                          | 11        |
| 2.1.5                                      | Likuiditas .....                                     | 12        |
| 2.1.6                                      | Struktur aset .....                                  | 12        |
| 2.2  | Penelitian Terdahulu.....                            | 13        |
| 2.3  | Kerangka Pemikiran .....                             | 18        |
| 2.4  | Hubungan Antar Variabel.....                         | 19        |
| <b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b> |  | <b>23</b> |
| 3.1  | Ruang Lingkup Penelitian .....                       | 23        |
| 3.2  | Rancangan Penelitian .....                           | 23        |
| 3.3  | Jenis dan Sumber Data .....                          | 23        |
| 3.4  | Metode Pengumpulan Data .....                        | 23        |
| 3.5  | Populasi, Sampel, dan teknik pengambilan sampel..... | 24        |
| 3.6  | Teknik Analisis Data .....                           | 25        |
| 3.6.1                                      | Analisis Statistik Deskriptif .....                  | 25        |
| 3.6.2                                      | Uji Asumsi Klasik .....                              | 25        |
| 3.6.3                                      | Analisis Regresi Linear Berganda.....                | 28        |
| 3.6.4                                      | Uji Hipotesis .....                                  | 28        |
| 3.6.4.1                                    | Uji Statistik (uji Parsial).....                     | 29        |
| 3.6.5                                      | Koefisien determinasi .....                          | 29        |
| 3.7  | Definisi Operasional Variabel .....                  | 29        |
| 3.7.1                                      | Variabel Independen .....                            | 29        |
| 3.7.2                                      | Variabel Dependental.....                            | 31        |
| <b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>   |  | <b>33</b> |
| 4.1  | Gambaran Penelitian.....                             | 33        |
| 4.2  | Analisis Statistik Deskriptif.....                   | 33        |
| 4.3  | Uji Normalitas .....                                 | 37        |
| 4.4  | Uji Multikolinearitas .....                          | 38        |
| 4.5  | Uji Autokorelasi .....                               | 39        |
| 4.6  | Uji Heteroskedastisitas .....                        | 40        |
| 4.7  | Analisis Regresi Linear Berganda .....               | 42        |
| 4.8  | Uji Hipotesis .....                                  | 43        |
| 4.8.1                                      | Uji Statistik (Uji Parsial) .....                    | 43        |
| 4.8.2                                      | Koefisien Determinasi .....                          | 46        |

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| 4.9                                     | Pembahasan .....  | 46        |
| 4.9.1                                   | Pengaruh Return On Equity (ROE) terhadap Debt to Equity Ratio ..... | 46        |
| 4.9.2                                   | Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Debt to Equity Ratio .....  | 47        |
| 4.9.3                                   | Pengaruh Likuiditas terhadap Debt to Equity Ratio .....             | 49        |
| 4.9.4                                   | Pengaruh Struktur Aset terhadap Debt to Equity Ratio .....          | 50        |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b> |   | <b>51</b> |
| 5.1                                     | Kesimpulan.....   | 51        |
| 5.2                                     | Saran .....   | 52        |
| 5.3                                     | Implikasi Penelitian .....  | 53        |
| 5.3.1                                   | Implikasi Teoritis .....  | 53        |
| 5.3.2                                   | Implikasi Praktis .....   | 53        |
| 5.4                                     | Keterbatasan Penelitian .....                                       | 54        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>             |   | <b>55</b> |

## **DAFTAR TABEL**

|   |    |
|---|----|
| Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....                            | 15 |
| Tabel 3.1 Daftar Nama Sampel Perusahaan.....                    | 29 |
| Tabel 3.2 Definisi Operasional Variabel Penelitian.....         | 36 |
| Tabel 4.1 Analisis Statistik Deskriptif .....                   | 38 |
| Tabel 4.2. Uji Normalitas.....                                  | 41 |
| Tabel 4.3 Uji Multikolinearitas .....                           | 42 |
| Tabel 4.4 Uji Autokorelasi.....                                 | 43 |
| Tabel 4.5 Uji Autokorelasi Setelah Metode Cochrane Orcutt ..... | 44 |
| Tabel 4.6 Uji Heteroskedastisitas .....                         | 45 |
| Tabel 4.7 Analisis Regresi Linear Berganda .....                | 47 |
| Tabel 4.8 Uji Statistik t (Uji Parsial).....                    | 48 |
| Tabel 4.9 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....              | 49 |

## **DAFTAR GRAFIK**

Grafik 1.1 Pertumbuhan Aset, ekuitas, penjualan dan laba pada perusahaan jasa sektor properti dan real estate tahun 2014-2018 ..... 4

## **DAFTAR GAMBAR**

|   |    |
|---|----|
| Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....      | 24 |
| Gambar 4.1 Uji Heteroskedastisitas..... | 47 |

## **BAB I**

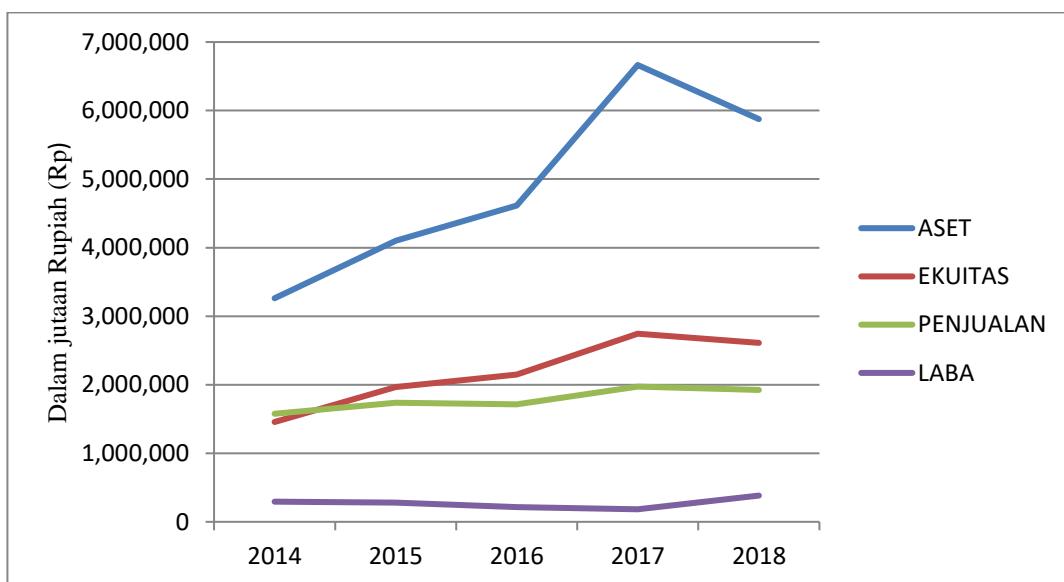
### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Perusahaan Properti, *Real Estate* merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan, apartemen, kondominium, *real estate*, perkantoran, dan sebagainya. Besar kecilnya jumlah modal yang dimiliki perusahaan sangat mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan perusahaan di dalam sektor industri properti, *real estate* dan konstruksi bangunan. Perusahaan yang bergerak di bidang properti, *real estate* dan konstruksi bangunan adalah perusahaan yang rentan dengan isu-isu makro seperti fluktuasi suku bunga, nilai tukar, dan inflasi. Meskipun demikian, permintaan dari properti akan selalu bertambah besar seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan, dan sebagainya. ([www.beritasatu.com](http://www.beritasatu.com), 2019)

Indeks pertumbuhan harga properti residensial yang ada di 18 kota utama menunjukkan tren perlambatan dalam 5 tahun terakhir. Ini terjadi di semua strata properti, mulai dari kategori kecil, medium, hingga *high end*. Dalam beberapa tahun terakhir di Indonesia perusahaan sektor properti mengalami penurunan, terutama pada perumahan real estate. Selama 5 tahun terakhir kontribusi *real estate* terhadap PBD berkisar di bawah 3%. Pada tahun 2014 *real estate* memberikan kontribusi sebesar 2,79% dan terus konsisten sampai pada tahun 2018 *real estate* memberikan kontribusi hanya sebesar 2,74%. ([www.kemenkeu.go.id](http://www.kemenkeu.go.id), 2019)

Pelelemahan sektor properti ini telah diamati oleh pemerintah dan diantisipasi dengan memberikan insentif agar pertumbuhan sektor properti tidak lebih rendah dari pertumbuhan PDB di Indonesia. Tahun 2014 pertumbuhan PDB nasional 5,01%, pertumbuhan properti mencapai 5,17% dan menurun pada 2015 pertumbuhan properti 4,11% sedangkan pertumbuhan PDB diangka 4,88%. Penurunan ini konsisten sampai di akhir tahun 2018, pertumbuhan di sektor properti hanya 3,58% sedangkan pertumbuhan PDB berada di angka 5,71%.(www.beritasatu.com, 2019)



**Grafik 1.1 Pertumbuhan Aset, ekuitas, penjualan dan laba pada perusahaan jasa sektor properti dan *real estate* tahun 2014-2018**

Sumber : Bursa Efek Indonesia (data diolah)

Berdasarkan objek penelitian ini adalah perusahaan jasa yang terdaftar di BEI periode 2014-2018 pada sektor properti dan *real estate* yang berjumlah 48 emiten. Gambar grafik 1.1 menunjukkan rata-rata hasil perhitungan dari seluruh perusahaan sektor properti, *real estate* dan konstruksi bangunan yang terdaftar di BEI pada tahun 2014-2018. Dari grafik 1.1 ini dapat diketahui bahwa kenaikan secara

signifikan aset perusahaan terjadi pada tahun 2017, dan menurun di tahun 2018. Sementara pertumbuhan ekuitas dari tahun 2014 hingga 2017 terus meningkat dan menurun di tahun 2018. Sedangkan pertumbuhan penjualan dan pertumbuhan laba cenderung stabil dan tidak mengalami perubahan yang cukup signifikan. Hal ini dikarenakan perusahaan sektor properti dan *real estate* mengalami *stagnant* dalam 5 tahun terakhir. Melemahnya industri ini menyebabkan harga relatif tetap, sehingga menyebabkan pertumbuhan yang konstan atau bisa dikatakan tidak ada pertumbuhan ([www.beritasatu.com](http://www.beritasatu.com), 2019)

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Serghiescu dan Văidean (2014) pada perusahaan sektor konstruksi, profitabilitas dan likuiditas aset berpengaruh secara negatif terhadap struktur modal perusahaan, hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan di perusahaan farmasi di Indonesia oleh Azmi, Isnurhadi, dan Hamdan (2018) profitabilitas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal dan menurut Ferdiansyah dan Isnurhadi (2014) menyatakan bahwa likuiditas (CR) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap DER yang dilakukan pada perusahaan pertambangan di Indonesia. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Febrianti (2011) di perusahaan *go public* di Indonesia pertumbuhan penjualan (*Growth of Sales*) berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, bertolak belakang dengan penelitian dari Zarkasih, Adam dan Ghasarma (2017) pada perusahaan BUMN yang menyatakan bahwa variabel *growth opportunity* secara parsial tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Chadha and Sharma (2015), pada perusahaan manufaktur di India, profitabilitas dan likuiditas berkorelasi signifikan

negatif dengan struktur modal sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Handoo and Sharma (2014) profitabilitas, pertumbuhan penjualan, likuiditas dan struktur aset memiliki dampak signifikan negatif terhadap total utang dan mempengaruhi keputusan struktur modal di perusahaan sektor publik dan pemerintahan India. Alipour and Mohammadi (2015) menyatakan bahwa profitabilitas, likuiditas, pertumbuhan penjualan dan struktur aset menunjukkan hubungan yang negatif pada perusahaan non keuangan di Iran. Sementara penelitian yang dilakukan oleh Proença and Laureano (2014) pada perusahaan non keuangan di Portugis, likuiditas, struktur aset dan profitabilitas berpengaruh secara positif signifikan terhadap struktur modal. Oino and Ukaegbu (2015), profitabilitas berpengaruh secara negatif dengan *leverage* yang dapat mempengaruhi struktur modal pada perusahaan non keuangan di Nigeria.

Berdasarkan fenomena yang telah dikemukakan diatas, maka penelitian ini mengambil judul **“Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan, Likuiditas dan Struktur Aset terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar Di BEI ”**

## **1.2 Perumusan Masalah**

Bagaimana pengaruh profitabilitas, pertumbuhan penjualan, likuiditas dan struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018 ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh profitabilitas, pertumbuhan penjualan, likuiditas, dan struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014-2018

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

1. Hasil dari penelitian ini dapat menjadi landasan dalam pengembangan media pembelajaran atau penerapan media pembelajaran secara lebih lanjut.
2. Dapat dijadikan sebagai sumber informasi untuk menjawab permasalahan yang ada dalam kegiatan perekonomian Indonesia.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

1. Memberi manfaat melalui analisis yang dipaparkan tidak hanya kepada pihak-pihak yang terkait dalam pembuatan kebijakan, namun juga kepada masyarakat sebagai konsumen pada umumnya.
2. Melalui kajian ini diharapkan pihak manajemen perusahaan sebagai pembuat kebijakan dan masyarakat pada umumnya memiliki bahan bacaan dan diskusi yang bisa menambah wawasan tentang struktur permodalan perusahaan jasa yang ada di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adnan Gharaibeh. (2014). Capital Structure and Stock Returns. *Journal of Political Economy*, 112(1), 106–132.
- Alipour, Mohammadi, D. (2015). Article information : Determinants of capital stucture : an empirical study of firms in Iran. *International Journal of Law and Management*, 57(1), 53–83.
- Alzomania, T. S. (2014). Capital Structure Determinants of Publicly Listed Companies in Saudi Arabia. *The International Journal of Business and Finance Research*, 8(2), 53–67.
- An, Zhe Li, Donghui Yu, J. (2016). Earnings management, capital structure, and the role of institutional environments. *Journal of Banking and Finance*, 68, 131–152.
- Azmi, I. & H. (2018). *Perkembangan Pasar Farmasi Indonesia*. (2), 95–108.
- Bambang Riyanto. (2001). Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan. *BPFE*, YogyakartaYogyakarta.
- Belkhir, M., Maghyereh, A., & Awartani, B. (2016). Institutions and corporate capital structure in the MENA region. *Emerging Markets Review*, 26, 99–129.
- Berita Satu. (2019). *Hot Economy: Angin Segar Industri Properti*. Retrived November. 01,2019, from [www.youtube.com/yspeuv5nkgy](http://www.youtube.com/yspeuv5nkgy)
- Brigham, Eugene F. dan Houston, J. F. (2011). Dasar-dasar Manajemen Keuangan Terjemahan. *Edisi 10*. Jakarta: Salemba Empat.
- Carvalho, L., & C. (2014). Small and Medium Enterprises (SMEs) and Competitiveness: An Empirical Study. *Journal of Management Studies*, 2(2), 88-95.
- Chadha, S., & Sharma, A. K. (2015). Determinants of capital structure: an empirical evaluation from India. *Journal of Advances in Management Research*, 12(1), 3–14.
- Dawar, V. (1958). Article information : Agency Theory , Capital Structure and Firm Performance. *Managerial Finance*, 40(12), 25.
- Duasa, J., Raihan Syed Mohd Zain, S., & Tarek Al-Kayed, L. (2014). The relationship between capital structure and performance of Islamic banks. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 5(2), 158–181.
- Eugene F. Brigham dan J. Fred Weston. (2005). Dasar-dasar Manajemen Keuangan. *Jilid Kedua, Edisi Kesembilan*, Erlangga, Jakarta.
- Eugene F. Brigham dan Joel F. Houston. (2001). Manajemen Keuangan

- (Penerjemah Dodo Suharto),. *Buku Dua, Edisi Kedelapan, Erlangga, Jakarta.*
- Febrianti, R. (2011). Analisis Determinan Struktur Modal Pada Perusahaan Go Public Di Bursa Efek Indonesia Periode 2005-2009
- Ghozali, I. (2005). Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS. *Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.*
- Gottardo, P., & Maria Moisello, A. (2014). The capital structure choices of family firms: Evidence from Italian medium-large unlisted firms. *Managerial Finance, 40(3)*, 254–275.
- Hanafi, A., & Putri, L. (2013). Penggunaan Economic Value Added (eva) untuk Mengukur Kinerja dan Penentuan Struktur Modal Optimal pada Perusahaan Telekomunikasi (Go Publik). *Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya, 11(2)*, 83–98.
- Hanafi, M. (2004). Manajemen Keuangan. *BPFE, Yogyakarta.*
- Handoo, A., & Sharma, K. (2014). A study on determinants of capital structure in India. *IIMB Management Review, 26(3)*, 170–182.
- Horne, Van, C. J. (1995). financial management and policy. *New Jersey : Printice Hall, International Edition.*
- J. Fred Weston dan Thomas E. Copeland. (2008). Manajemen Keuangan, Edisi Kesembilan. (*Penerjemah Jaka Wasana*), Binarupa Aksara, Jakarta.
- Kasmir. (2014). *analisis laporan keuangan. edisi satu. cetak ketujuh.*
- Keefe, M. O. C., & Yaghoubi, M. (2016). The influence of cash flow volatility on capital structure and the use of debt of different maturities. *Journal of Corporate Finance, 38*, 18–36.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2019). Kemenkeu Berikan Insentif Pajak Untuk Rangsang Pertumbuhan Sektor Properti. Retrived November, 01, 2019, from <https://www.kemenkeu.go.id>
- Made, I., Gunawan, A., Pituringsih, E., & Widayastuti, E. (2018). the Effect of Capital Structure, Dividend Policy, Company Size, Profitability and Liquidity on Company Value (Study At Manufacturing Companies Listed on Indonesia Stock Exchange 2014-2016). *International Journal of Economics, Commerce and Management United Kingdom, VI(2017)*, 107–117. Retrieved from <http://ijecm.co.uk/>
- Margono. (2004). Metodologi Penelitian Pendidikan. *Jakarta: PT Rineka Cipta.*
- Mizan Ahmad Zarkasih, M. A. & R. G. (2017). *Determinan Struktur Modal Badan Usaha Milik Negara Di Indonesia Mizan Ahmad Zarkasih 1 , Mohamad Adam 2 , & Reza Ghasarma 3. (2)*, 91–102.

- Modigliani, F. dan M. M. H. (n.d.). Corporate Income Taxes and the Cost of Capital: A Correction. *American Economic Review*, 53 (3) June, 433-443.
- Muhammad Syahril, Ferdiansyah, I. (2014). *faktor-Faktor yang mempengaruhi struktur modal pada perusahaan pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia*. 111(479), 1009–1010.
- Myers. S and Majluf. (1984). Corporate Financing and Investment Decision When Firms have information Investors Do not Have. *Journal of Finance Economics* 13: 187-221.
- Oino, I., & Ukaegbu, B. (2015). The impact of profitability on capital structure and speed of adjustment: An empirical examination of selected firms in Nigerian Stock Exchange. *Research in International Business and Finance*, 35, 111–121.
- Proença, P., Laureano, R. M. S., & Laureano, L. M. S. (2014). Determinants of Capital Structure and the 2008 Financial Crisis: Evidence from Portuguese SMEs. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 150, 182–191.
- Raharjaputra, H. S. (2009). Manajemen Keuangan dan Akuntansi. *Jakarta: Salemba Empat*.
- Rami Zeitun, G. T. (2015). Capital structure and corporate performance Evidence From Jordan Forthcoming in Australasian Accounting Business & Finance Journal. *International Journal of Economic Research*, 12(4), 1353–1370.
- S Munawir. (2001). Akuntansi Keuangan dan Manajemen. *Edisi Pertama, BPFE*, Yogyakarta.
- Santoso, S. (2012). Analisis SPSS pada Statistik Parametrik. *Jakarta: PT. Elex Media Komputindo*.
- Serghiescu, L., & V  idean, V.-L. (2014). Determinant Factors of the Capital Structure of a Firm- an Empirical Analysis. *Procedia Economics and Finance*, 15(14), 1447–1457.
- Sri hermuningsih. (2013). *Pengaruh Profitabilitas, Growth opportunity, struktur Modal terhadap nilai Perusahaan Pada Perusahaan Publik di indonesia*.
- Sri Mulyani, Dheasey Amboningtyas, A. F. (2016). With Capital Structure As Intervening Variable ( in Plantation Sub. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 1–11.
- Sugiyono. (2006). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif. *Alfabeta : Bandung*.
- Syamsudin. (2009). Manajemen Keuangan Perusahaan. *Jakarta: PT Raja Grafindo Persada*.

Wirna, Y. (2014). *Pengaruh profitabilitas, Leverage, Corporate Governance Terhadap Tax Avoidance (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI)*