STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA

Skripsi Oleh :

DESSY MALASARI
NIM. 01061001057

Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat
Guna Mencapai Gelar
Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA
TAHUN 2010

207

S
658.152207
DES
S
2010

STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
UPT PERPUSTAKAAN

Skripsi Oleh :

DESSY MALASARI

NIM. 01061001057

Untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat
Guna Mencapai Gelar
Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

INDERALAYA

TAHUN 2010

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA

TANDA PERSETUJUAN DRAFT SKRIPSI

NAMA	: DESSY MALASARI
NIM	: 01061001057
JURUSAN	: MANAJEMEN
PROGRAM	: REGULER
MATA KULIAH	: MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL SKRIPSI	: STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA

PEMBIMBING SKRIPSI

TANGGAL PERSETUJUAN		DOSEN PEMBIMBING
Tanggal :	– 10 – 2010	**Ketua** : Dr. H. Isnurhadi, MBA NIP 19621112 198911 1 001
Tanggal :	– 10 – 2010	Anggota : Drs. Abdul Gani Harun, SU NIP 19480616 197703 1 001

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI
INDERALAYA

TANDA PERSETUJUAN PANITIA UJIAN KOMPREHENSIF

NAMA	: DESSY MALASARI
NIM	: 01061001057
JURUSAN	: MANAJEMEN
PROGRAM	: REGULER
MATA KULIAH	: MANAJEMEN KEUANGAN
JUDUL SKRIPSI	: STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA

Telah diuji di depan panitia ujian komprehensif pada tanggal 19 Oktober 2010 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Inderalaya, 19 Oktober 2010

Ketua,	Anggota,	Anggota,
Dr. H. Isnurhadi, MBA	Drs. Abdul Gani Harun, SU	Dr. M. Adam, ME
NIP 196211121989111001	NIP 194806161977031001	NIP 196706241994021002

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen

Drs. Yuliansyah M. Diah, MM
NIP. 19560701 198503 1 003

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

❖ *Hope is not a dream but a way of making dreams become reality.*

(quoteword)

❖ *Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.*

(Qs Alam Nasyrah : 6)

❖ *Life's hard. It's supposed to be. If we didn't suffer, we'd never learn anything. Stay Strong and keep moving.*

(Kin Krizan)

❖ *Living is like drawing with a pencil that has no eraser. No Re-does or unlimited tries. So make careful decisions*

(I Hate Quotes)

Kupersembahkan untuk :

❖ *Ayah dan Ibu yang telah mencurahkan kasih sayang, perhatian, dan doanya padaku*

❖ *Devry, Doni dan semua keluarga ku*

❖ *Semua sahabat dan teman-teman*

❖ *Almamater ku*

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Dessy Malasari
Nim	: 01061001057
Jurusan / Program Studi	: Manajemen / S1
Judul Laporan Akhir	: Struktur Modal dan Profitabilitas Pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Laporan akhir yang saya buat dengan judul sebagai mana tersebut di atas beserta isinya merupakan hasil penelitian saya sendiri.
2. Laporan akhir tersebut bukanlah plagiat atau salinan laporan akhir milik orang lain.
3. Apabila laporan akhir saya plagiat atau menyalin laporan akhir milik orang lain, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan laporan akhir ini dan konsekuensinya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Palembang,06 November 2010

Yang membuat pernyataan,

METERAI TEMPEL
BD709AAF313750831
ENAM RIBU RUPIAH
6000 DJP

(Dessy Malasari)

NIM 01061001057

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena atas izinNya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya.

Penulisan skripsi ini mengambil judul **Struktur Modal dan Profitabilitas pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia**. Penulisan skripsi ini dibagi dalam enam bab, terdiri dari Bab I Pendahuluan, Bab II Landasan Teori, Bab III Metodologi Penelitian, Bab IV Data Penelitian, Bab V Hasil Penelitian dan Pembahasan, Bab VI Kesimpulan dan Saran.

Data utama yang digunakan adalah data sekunder perusahaan sub sektor property dan real estat yang diperoleh melalui website Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa selama tahun 2005-2009 Debt to Equity Ratio berpengaruh terhadap Return On Equity. Hal ini karena perusahaan meningkatkan rasio hutangnya. Sedangkan untuk variabel dependen Net Profit Margin, Debt to Equity Ratio tidak berpengaruh terhadap Net Profit Margin. Hal ini karena perusahaan lebih memilih untik menggunakan sumber dana dari dalam atau pendanaan internal. Dana Internal diperoleh dari laba ditahan yang dihasilkan dari kegiatan operasional perusahaan. Oleh karena itu untuk meningkatkan ROE dan NPM dapat dilakukan dengan mengoptimalkan Struktur Modal serta meningkatkan penjualan.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan kontribusi bagi perbaikan manajemen perusahaan dan bahan masukan akademisi bagi penelitian manajemen keuangan.

Penulis,

Dessy Malasari

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah S.W.T. karena atas rahmat dan hidayahNya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Struktur Modal dan Profitabilitas pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia." sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan dukungan baik moril maupun material dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Prof. Dr. Badia Parizade, MBA, Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Dr. Syamsurijal, AK, Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
3. Drs. Yuliansyah M. Diah, Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
4. Drs. M. Kosasih Zen, MSi, Sekretaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
5. Drs. Islahuddin Daud, MM, Pembimbing Akademik
6. Dr. H. Isnurhadi, MBA, Pembimbing I Skripsi.
7. Drs. Abdul Gani Harun, SU, Pembimbing II Skripsi.
8. Dr. M. Adam, ME, Penguji ujian Komprehensif
9. Semua Bapak/Ibu dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti kuliah di Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
10. Staf pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
11. Allah SWT, Terima kasih Tuhan atas semua karunia Mu dan semua yang telah Engkau berikan kepada hamba.
12. Kedua Orang tua ku Syaiful Efendi dan Yurizal Mawati terima kasih atas kasih sayang perhatian dan semuanya yang tidak terhingga, ♥ u.

    Devryansyah, Marta Doni Anugrah, Siti Zahroh, dan semua keluarga besar ku yang tidak bisa disebutkan satu persatu ♥ u all.
13. Guru-guru SD Negeri 321 Palembang, SMP Negeri 29 Palembang dan SMA Negeri 17 Palembang Terima kasih atas ilmu pengetahuan yang telah diberikan. Semoga Allah SWT membalas semua jasa kalian.

14. Sahabat-sahabat ku Irwani Gustina, Euis Mila Savista, makasih sudah jadi sahabat yang sangat baik dan sabar menghadapi sikap dan sifat buruk ku selama ini, makasih selalu jadi pendengar curhat yang baik serta nasihat dan semuanya. Cepat pulang ke palembang kota tercinta ya Frens, hohooho.

    Buat wani, akur-akur y sm risto, dah lamo dak ngautis di PS n PIM :D

    Buat Vista, moga biso ado kemajuan samo absa :p

    Buat Wenda Wahyuni semangat y fren skripsinya biar cepat selesai biar kita bisa wisata kuliner dan jalan-jalan lagi, cerita-cerita lagi :D

    SUKSES untuk kita semua.
15. Teman-teman SMA (Vista, Mayuni, Priska, April, Asfeni, Amel, Ogi) kangen pengen kumpul-kumpul lagi kayak dulu, makasih buat kenangan masa sekolah yang indah, sedih, dll ☺
16. Remaliel, Thanks for everything that you showed me :p
17. Astrina Novita Sari Megauli, SE,, Rizki Jofano, SE,, Suhendra, SE, akhirnya kita bisa SE juga, hahahhaha. Banyak rintangan (lebay dikit, wkwkwkkw) yang sudah kita lewati terutama di detik-detik akhir perjuangan kita menuju SE, ingat selalu kata "enyek-enyek, tulah dak peratian, KACAU, picik, mahalan, murahan" :p . Sorry aku lumayan sering telat kalau janjian samo kalian ^^v dak beda jauh laaah samo *lirik astrina* ahhahhaha. Bener-bener berwana dah suasana menjelang detik-detik SE ni. Jalan kaki seharian sampe-sampe badan pegel galo 2 hari, jalan kaki malem-malem gara-gara angkot sepi *untuuuung akhirnyo ado angkot, ado yang ekspresinyo berubah drastis setelah nemui pak taufik *padahal di bus ketawo2 ngatoi wong, ado jugo yang idupnyo KACAU sepanjangan *dak beda jauh antara sebelum dan sesudah kompre, hahahhaahhahha, dan masih banyak lagi pengalaman-pengalaman lain yang lucu :D

    Buat Royda, Opan, Suhe selamet yeeeeeeee, akhirnya bisa selesai jugo urusan kalian samo "....." wkwkwkwwkkw.

    Buat Astrina, Suhe, Opan makasih dah jadi seksi sibuk konsumsi selama kompre.

    Serta semua teman di MGT 06 yang wisuda Desember nanti *Royda, Tia, Fatur, Salim, Ade, Ebit, Adit, Faisal, Taufik, Yudi*

Semoga kita semua sukses dunia akhirat.

18. Teman-teman di MGT 06 yang sudah SE duluan *Jamila, Yuyun, Puji, Ika, Novi, Febi, Heni, Eka Ef, Yulis, Anggi* dan semua teman-teman MGT 06 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

    Buat Jamila, makasih yoh dah jadi temen selamo kuliah, sorry kalo aku sering ngeseli.

    Buat ika, pernah ngulang IKD n B.Inggris bareng, hhahhaha Semangat kance!!

    Buat yuyun, nah dah lamo dak nonton bareng lagi semenjak kau lulus duluan, pernah 2 kali nonton samo kau caknyo sial nian, duduk di depan, ujan-ujanan pulo, hahhahahah pizz..

    Buat Novi, makasih yoh waktu tu pernah bekam-i aku, pengen lagi aku vi :D

    Buat Puji dan heni makasih yoh pernah ngajarin akuntansi..

    Buat febi makasih waktu tu dah ngasih tau perjalanan ke rumah pak gani.

    Buat Eka Ef, makasih jugo dah cerito-cerito tentang dosen PS.

    Buat Yulis n Anggi, kalian meninggal kan ku, hohohoohh.. teman seperjuangan nemui ”.....” :D

19. Semua orang dalam hidup ku.

20. Semua orang dan pihak yang telah berjasa dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah S.W.T membalas budi baik kalian dan memberikan berkahNya kepada kita semua, Amin.

Penulis,

Dessy Malasari

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI ii

HALAMAN PERSETUJUAN PANITIA UJIAN SKRIPSI iii

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN iv

HALAMAN PENGESAHAN v

KATA PENGANTAR vi

UCAPAN TERIMA KASIH vii

DAFTAR ISI x

DAFTAR TABEL xiii

ABSTRAKSI xiv

ABSTRACT xv

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Perumusan Masalah 6

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian 6

1.3.1 Tujuan Penelitian 6

1.3.2 Manfaat Penelitian 7

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Struktur Modal 8

2.1.1 Pengertian Struktur Modal 8

2.1.2 Komponen Struktur Modal 9

2.1.3 Faktor-Faktor yang mempengaruhi Struktur Modal 12

2.1.4 Arti penting Struktur Modal 16

2.1.5 Teori-teori Struktur Modal 17

2.1.5.1 Modigliani-miller (MM) Theory 17

2.1.5.2 Trade-off Theory 20

2.1.5.3 Pecking Order Theory 21

2.1.5.4 Equity Market Timing 22

2.2 Profitabilitas 23

UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
No. DAFTAR: 102118
TANGGAL : 01 DEC 2010

2.2.1 Pengertian Profitabilitas 23
2.2.2 Return On Equity 23
2.2.3 Net Profit Margin 24
2.3 Pengaruh Struktur Modal terhadap Return On Equity 24
2.4 Pengaruh Struktur Modal terhadap Net Profit Margin 25
2.5 Hasil Penelitian Terdahulu 26
2.6 Kerangka Konseptual Penelitian 33
2.7 Hipotesis 33

BAB III Metodologi Penelitian
3.1 Ruang Lingkup Penelitian 35
3.2 Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel 35
3.2.1 Populasi 35
3.2.2 Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel 36
3.3 Definisi Operasional variabel penelitian 38
3.4 Metode Pengumpulan Data 38
3.5 Metode Analisis Data 39

BAB IV DATA PENELITIAN
4.1 Gambaran Umum Perusahaan 43
4.2 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian 45
4.2.1 Struktur Modal 45
4.2.1.1 Debt to Equity Ratio (DER) 45
4.2.2 Profitabilitas 48
4.2.2.1 Return On Equity 48
4.2.2.2 Net Profit Margin 50

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
5.1 Analisis dan Pembahasan Uji Asumsi Klasik 53
5.1.1 Uji Normalitas 53
5.1.2 Uji Heteroskedastisitas 55
5.2 Pengujian Hipotesis 57

5.2.1 Uji t (Pengujian secara Parsial) 57
5.2.1.1 Pengaruh Struktur Modal (indikator variabel DER) terhadap Profitabilitas (indikator variabel ROE) 58
5.2.1.2 Pengaruh Struktur Modal (indikator variabel DER) terhadap Profitabilitas (indikator variabel NPM) 60
5.3 Koefisien Determinasi 62

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN
6.1 Kesimpulan 65
6.2 Keterbatasan Penelitian 66
6.3 Saran 66

DAFTAR PUSTAKA 68

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Kewajiban, Ekuitas, Debt to Equity Ratio, Laba Bersih Sub Sektor Properti dan Real Estat	5
Tabel 3.1	Daftar Populasi Sub Sektor Properti dan Real Estat	35
Tabel 3.2	Daftar Sampel Sub Sektor Properti dan Real Estat	37
Tabel 4.1	Profil Sub Sektor Properti dan Real Estat	43
Tabel 4.2	Statistik Deskriptif Debt to Equity Ratio	46
Tabel 4.3	Mean dan Standar Deviasi Debt to Equity Ratio	47
Tabel 4.4	Statistik Deskriptif ROE	48
Tabel 4.5	Mean dan Standar Deviasi Return On Equity	49
Tabel 4.6	Statistik Deskriptif NPM	51
Tabel 4.7	Mean dan Standar Deviasi Net Profit Margin	52
Tabel 5.1	Uji Normalitas variabel dependen ROE	54
Tabel 5.2	Uji Normalitas variabel dependen NPM	55
Table 5.3	Koefisien DER terhadap ROE	58
Tabel 5.4	Koefisien DER terhadap NPM	60
Tabel 5.5	Koefisien determinasi Variabel Dependen ROE	63
Tabel 5.6	Koefisien determinasi Variabel Dependen NPM	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 5.1	Uji Heteroskedastisitas variabel dependen ROE	56
Gambar 5.2	Uji Heteroskedastisitas variabel dependen NPM	57

Struktur Modal dan Profitabilitas pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan Real Estat di Bursa Efek Indonesia

ABSTRAKSI

Tujuan penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas di Bursa Efek Indonesia.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan sub sector property dan real estat yang terdaftar di bursa efek Indonesia dengan periode penelitian tahun 2005 sampai tahun 2009, berjumlah 41 perusahaan. Sampel dipilih dengan menggunakan metode *purposive sampling* berjumlah 10 perusahaan. Teknik pengujian data adalah dengan menggunakan regresi linier sederhana untuk menguji secara parsial.

Hasil penelitian ini membuktikan secara parsial bahwa struktur modal (indicator variabel *Debt to Equity Ratio*) berpengaruh terhadap profitabilitas (indicator variabel *Return On Equity*) dan struktur modal (indicator variabel *Debt to Equity Ratio*) tidak berpengaruh terhadap profitabilitas (indicator variabel *Net Profit Margin*).

Kata kunci : Struktur Modal, *Debt to Equity Ratio*, Profitabilitas, *Return On Equity* dan *Net Profit Margin*

Capital Structure and Profitability at Property and Real Estate Company in Indonesia Stock Exchange

ABSTRACT

The objective of this research is to examine the impact of capital structure to profitability in Indonesia Stock Exchange.

The population in research is all property and real estate company which listed in Indonesia Stock Exchange, at a period time of 2005 to 2009, amounting to 41 company. Sample choice by using purposive sampling method amount to 10 company. Technique test of data is by using simple linier regression to test by parsial.

Result of test by parsial that capital structure (Debt to Equity Ratio) have an effect to profitability (return On Equity) and capital structure (Debt to Equity Ratio) doesn't have an effect to profitability (Net Profit Margin)

Keyword : Capital Structure, Debt to Equity Ratio, Profitability, Return On Equity, Net Profit Margin.

UPT USTI

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Secara umum perusahaan (*business*) adalah suatu organisasi di mana sumber daya (input), seperti bahan baku dan tenaga kerja diproses untuk menghasilkan barang atau jasa (output) bagi pelanggan. Tujuan dari kebanyakan perusahaan adalah untuk memaksimumkan laba atau keuntungan. Akan tetapi, ada juga perusahaan yang tujuannya bukan untuk memaksimumkan laba. Tujuan dari perusahaan nirlaba tersebut adalah untuk menghasilkan kemaslahatan bagi masyarakat, seperti penelitian medis atau cagar alam (Warren, Reeve & Fess, 2006: 2).

Bursa Efek Indonesia merupakan salah satu tempat transaksi perdagangan saham dari berbagai jenis perusahaan yang ada di Indonesia. Di Bursa Efek Indonesia terdapat sembilan sektor perusahaan yang terdiri dari sektor pertanian, sektor pertambangan, sektor industri dasar dan kimia, sektor aneka industri, sektor industri barang konsumsi, sektor properti dan real estat, sektor infrastruktur,utilitas dan transportasi, sektor keuangan serta sektor perdagangan, jasa dan investasi. Dalam penelitian ini, penulis hanya akan meneliti pada sub sektor properti dan real estat.

Perusahaan sektor properti adalah perusahaan yang menyediakan produk perumahan, real estat, perkantoran, kondominium, area rekreasi massa dan sebagainya. Sebagai penggerak perekonomian, perusahaan dibidang properti harus dapat meningkatkan kemampuan perusahaan guna mencapai tujuan-tujuan dan target yang ditetapkan perusahaan. Perusahaan yang ingin mencapai tujuan-

tujuannya dan mampu menghadapi persaingan global harus dikelola secara efisien dan efektif. Oleh karena itu manajer keuangan yang merupakan bagian dari manajemen perusahaan harus menjalankan fungsinya secara optimal, yaitu bagaimana merencanakan, memperoleh dan menggunakan dana untuk menghasilkan kontribusi yang maksimum terhadap operasi yang efisien dari suatu organisasi.

Apabila kebutuhan dana sudah demikian meningkatnya karena pertumbuhan perusahaan, dan dana dari sumber intern sudah digunakan semua, maka tidak ada pilihan lain selain menggunakan dana yang berasal dari luar perusahaan, baik dari utang (*debt financing)* maupun dengan mengeluarkan saham baru (*external equity financing*) dalam memenuhi kebutuhan akan dananya. Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik, dimana mempunyai utang yang sangat besar akan memberikan beban yang berat kepada perusahaan yang bersangkutan. Struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara modal asing (jangka panjang) dengan modal sendiri (Riyanto, 2008: 296)

Pencarian struktur modal yang optimal merupakan pekerjaan yang sangat sulit, karena adanya konflik yang mengarah kepada biaya agensi. Konflik lama antara pemegang saham dan pemegang obligasi dalam penetapan struktur modal yang optimal suatu perusahaan (Yuhasril, 2006: 1). Struktur modal yang optimal mempunyai biaya modal yang minimal. Biaya modal adalah rata-rata tertimbang (*weighted average*) dari jenis modal yang digunakan perusahaan, biasanya hutang, saham preferen dan ekuitas saham biasa (Brigham & Houston, 2001: 434).

Untuk mengukur struktur modal digunakan rasio struktur modal yang disebut rasio *Leverage*. Rasio *Leverage* merupakan rasio yang digunakan untuk

mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar hutang apabila pada suatu saat perusahaan dibubarkan atau dilikuidasi. Martono dan Agus (2007) mendefinisikan rasio *leverage* merupakan rasio yang mengukur seberapa banyak perusahaan menggunakan dana dari hutang.

Untuk mengelola dan menjalankan perusahaan, diperlukan adanya kinerja perusahaan yang baik. Kinerja perusahaan salah satunya dapat dinilai melalui pertumbuhan laba. Apabila kinerja perusahaan baik maka pertumbuhan laba meningkat, dan sebaliknya kinerja perusahaan tidak baik berdampak pertumbuhan laba menurun. Laba merupakan indikator penting dari laporan keuangan yang memiliki berbagai kegunaan. Laba pada umumnya dipandang sebagai suatu dasar pengambilan keputusan investasi, prediksi untuk meramalkan pertumbuhan laba yang akan datang. Investor mengharapkan dana yang diinvestasikan ke dalam perusahaan akan memperoleh tingkat *return* yang tinggi sehingga laba yang diperoleh tinggi pula. Laba menurut IAI (2002) adalah kenaikan manfaat ekonomi selama satu periode akuntansi dalam bentuk pemasukan atau penambahan aktiva atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal.

Laba yang diperoleh oleh perusahaan untuk tahun yang akan datang tidak dapat dipastikan, kadang naik untuk tahun ini, tapi bisa juga turun untuk tahun berikutnya. Karena pertumbuhan laba yang tidak dapat dipastikan, maka perlu adanya suatu prediksi pertumbuhan laba. Pertumbuhan laba akan berpengaruh terhadap keputusan investasi para investor dan calon investor yang akan menanamkan modalnya ke dalam perusahaan, maupun para kreditur yang akan memberikan pinjaman ke dalam perusahaan .

Bagi investor, yang paling penting adalah *rate of return* dari dana yang diinvestasikan dalam surat berharga yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan, sehingga sebelum menginvestasikan dananya, investor membutuhkan informasi pertumbuhan laba untuk menentukan apakah membeli, menahan, atau menjual investasinya. Calon investor juga mengharapkan hal serupa, yaitu sebelum menanamkan modalnya pada suatu perusahaan, maka akan mempertimbangkan prospek perusahaan di masa depan. Kreditur sebelum mengambil keputusan untuk memberi atau menolak permintaan kredit suatu perusahaan, membutuhkan informasi pertumbuhan laba yang bertujuan untuk dapat mengukur kemampuan perusahaan tersebut untuk membayar kembali utangnya ditambah beban-beban bunganya. Bagi manajemen, hasil pertumbuhan laba digunakan untuk merencanakan aktivitas perusahaan pada periode mendatang, menyusun strategi untuk menghadapi berbagai kemungkinan yang akan terjadi di masa datang. Pada umumnya seluruh informasi yang disajikan oleh manajemen perusahaan dianggap penting oleh para investor, calon investor, dan kreditur adalah informasi masa depan yang berupa prediksi pertumbuhan. Pertumbuhan laba di masa mendatang merupakan informasi yang memberikan gambaran atas prospek hasil usaha dan keadaan keuangan perusahaan di masa yang akan datang. Investor, calon investor, kreditur mengharapkan laba yang akan datang lebih baik atau lebih meningkat dibandingkan dengan laba tahun sebelumnya.

Profitabilitas adalah hasil akhir dari sejumlah kebijakan dan keputusan yang dilakukan oleh perusahaan (Brigham & Houston, 2006: 107). Profitabilitas perusahaan menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba pada periode tertentu dengan menggunakan aktiva perusahaan maupun modal

perusahaan. Profitabilitas memiliki tujuh rasio yaitu *Gross Profit Margin, Operating Profit Margin, Operating Ratio, Net Profit Margin, Rate of Return an Total Assets, Rate of Return on Investment, dan Rate of Return on Net Worth.*

Dari data Laporan Keuangan sub sektor properti dan real estat dari tahun 2005-2009 dapat diketahui perkembangan struktur modal dan profitabilitas pada tabel di bawah ini :

Tabel 1.1
Kewajiban, Ekuitas, Debt to Equity Ratio, Laba Bersih
Sub sektor properti dan real estat
Tahun 2005 – 2009

Tahun	Kewajiban (Rp)	Ekuitas (Rp)	Debt to Equity Ratio (%)	Laba Bersih (Rp)
2005	1.060.595.702.213	949.400.639.178	111,71	94.023.462.908
2006	1.246.848.433.291	1.036.190.052.735	120,33	99.201.925.086
2007	1.341.254.288.389	1.538.972.171.612	87,15	111.841.231.987
2008	1.807.086.587.240	1.700.481.781.042	106,27	115.608.116.452
2009	2.119.918.793.334	1.815.521.624.560	116,77	124.332.722.799

Sumber : Diolah dari laporan keuangan sub sektor properti dan real estat 2005-2009 (www.idx.co.id)

Pada tabel 1.1 di atas dapat dilihat bahwa kewajiban dan ekuitas tiap tahun selalu mengalami peningkatan. Jumlah kewajiban tiap tahun tidak selalu lebih besar dari jumlah ekuitas, hal ini bisa dilihat pada tahun 2007 dimana kewajiban pada tahun 2007 sebesar Rp 1.341.254.288.389 lebih kecil dari ekuitasnya yaitu sebesar Rp 1.538.972.171.612. Rasio debt to Equity dari tahun 2005 hingga 2006 mengalami peningkatan yaitu sebesar 111,71 % menjadi 120,33 %. Kemudian mengalami penurunan pada tahun 2007 menjadi 87,15 % lalu kembali meningkat pada tahun 2008 menjadi 106,27 %. Dan pada tahun 2009 terjadi peningkatan lagi menjadi 116,77 %. Dari tabel di atas dapat dilihat laba pada periode 2005-2009 selalu mengalami peningkatan tiap tahun. Tahun 2005 sub sektor properti

dan real estat memiliki laba sebesar Rp 94.023.462.908 , tahun 2006 labanya sebesar Rp 99.201.925.086, lalu meningkat lagi menjadi Rp 111.841.231.987 pada tahun 2007, dan kembali mengalami peningkatan tahun 2008 menjadi Rp 115.608.116.452. Pada tahun 2009 labanya meningkat kembali menjadi Rp 124.332.722.799 .

Dari uraian di atas maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul "STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA".

1.2 Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaruh struktur modal (Indikator Variabel *Debt to Equity Ratio*) terhadap profitabilitas (Indikator variabel *Return on Equity* dan *Net Profit Margin*) perusahaan sub sektor properti dan real estat dalam periode 2005-2009.

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas perusahaan sub sektor properti dan real estat.

1.3.2 Manfaat Penelitian.

Adapun manfaat yang diharapkan bisa diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat menambah dan mengembangkan pengetahuan dan wawasan penulis tentang aplikasi ilmu dan teori manajemen keuangan, khususnya mengenai struktur modal dan pengaruhnya terhadap profitabilitas perusahaan.
2. Penelitian ini diharapkan berguna bagi perusahaan yang diteliti sebagai sumbangan pemikiran terhadap kebijakan struktur modal perusahaan.
3. Sebagai acuan bagi perusahaan sejenis dalam menghadapi masalah yang sama sebagai alternatif pemecahan.

DAFTAR PUSTAKA

Brigham, Eugene F & Houston, Joel F. 2001. *Manajemen Keuangan,* Buku 1, Edisi Kedelapan. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Brigham, Eugene F & Houston, Joel F. 2006. *Manajemen Keuangan,* Buku 1, Edisi Kedelapan. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Hapsari, Atri. 2009. *Pengaruh Struktur Modal Terhadap Likuiditas dan Rentabilitas pada PT Aneka Tambang Tbk.* Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya, Inderalaya.

Harahap, Sofyan Syafri, 1998, *Analitis Kritis atas Laporan Keuangan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Husnan, Suad, 2004, *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, edisi keempat, UPP AMP YKPN

Ikatan Akuntansi Keuangan (IAI). 1995. *Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan.* Jakarta.

Myers, Stewart C, (1984), "The Capital Structure Puzzle", *Journal of Finance,* V.33, July : 573-592.

Noviawati. 1999. *Pengaruh Struktur Modal terhadap Likuiditas dan Rentabilitas pada PT Tirta Mahakam Plywood Industry Tbk.* Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya, Indralaya.

Novryansyah, R Andrely Hamid. 2005. *Pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas PT Pupuk Sriwidjaja Palembang (Persero).* Skripsi. Fakultas Ekonomi Univeritas Sriwijaya, Indralaya .

Puspowarsito, 2008, *Metode Penelitian Organisasi dengan Aplikasi Program SPSS*, Bandung: Humaniora.

Riyanto, Bambang. 1998. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan,* Edisi Tiga. Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada.

Riyanto, Bambang. 2002. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi Tiga. Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada

Riyanto, Bambang. 2008. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan,* Edisi Tiga. Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada

Warren, Carl S & Reeve, James M. 2006. *Pengantar Akuntansi*, Edisi dua puluh satu. Jakarta: Penerbit Salemba empat.

Wibowo, Dedy Setyo Adi. 2005. *Faktor-faktor yang mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan anufaktur Go Public di ursa Efek Jakarta (BEJ) tahun 2003-2005*. Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang