FAKTOR – FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP STRUKTUR MODAL (STUDI EMPIRIS PERUSAHAAN *REAL ESTATE AND PROPERTY* DI BURSA EFEK INDONESIA)

SKRIPSI OLEH:

AGUSTIN LITA HALISA
NIM 01111301002
JURUSAN MANAJEMEN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI

2014

332.04107
Agu
f
2014
R. 5428/5454

FAKTOR – FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP STRUKTUR MODAL (STUDI EMPIRIS PERUSAHAAN *REAL ESTATE AND PROPERTY* DI BURSA EFEK INDONESIA)

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
UPT PERPUSTAKAAN

SKRIPSI OLEH:

AGUSTIN LITA HALISA
NIM 01111301002
JURUSAN MANAJEMEN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS EKONOMI

2014

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP STRUKTUR MODAL

(Studi Empiris Perusahaan *Real Estate and Property* Bursa Efek Indonesia)

Disusun oleh:

Nama Mahasiswa	: Agustin Lita Halisa
NIM	: 01111301002
Fakultas	: Ekonomi
Jurusan	: Manjemen
Bidang Kajian/Konsentrasi	: Manajemen Keuangan

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal 23 Juni 2014 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia ujian komprehensif
Palembang, 23 Juni 2014

No.	Nama	Tanda Tangan
1	Ketua : Dr. Yuliani, S.E.,M.M NIP : 197608252002122004	
2	Anggota : Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U NIP: 195004181980031001	
3	Anggota : Drs. H.M.A. Rasyid Hs. Umrie, M.B.A NIP: 195411021976021001	

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen,

Dr. Zakaria Wahab, M.B.A
NIP. 195707141984031005

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP STRUKTUR MODAL

(Studi Empiris Perusahaan *Real Estate and Property* Bursa Efek Indonesia)

Disusun oleh:

Nama	: Agustin Lita Halisa
NIM	: 01111301002
Fakultas	: Ekonomi
Jurusan	: Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi	: Manajemen Keuangan

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif.

Tanggal Persetujuan

Tanggal
: 2 Juni 2014

Dosen Pembimbing

Ketua

Dr. Yuliani, S.E.,M.M

NIP. 197608252002122004

Tanggal
: 2 Juni 2014

Anggota

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

NIP. 195004181980031001

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa	: Agustin Lita Halisa
NIM	: 01111301002
Jurusan	: Manajemen
Bidang Kajian	: Manajemen Keuangan
Fakultas	: Ekonomi

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang berjudul :
FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP STRUKTUR MODAL (STUDI EMPIRIS PERUSAHAAN *REAL ESTATE AND PROPERTY* DI BURSA EFEK INDONESIA)

Pembimbing :

Ketua	: Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U
Anggota	: Dr. Yuliani, S.E., M.M.
Tanggal Ujian	: 2 Juni 2014

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 di kemudian hari, Saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaan.

Inderalaya, 26 Juni 2014
Pembuat Pernyataan,

METERAI TEMPEL
69F4FABF633825051
ENAM RIBU RUPIAH
6000 DJP

Agustin Lita Halisa
NIM 01111301002

KATA PENGANTAR

Puji dan Sukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas rahmat dan berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Faktor-faktor yang Berpengaruh terhadap Struktur Modal (Studi Empiris Perusahaan *Real Estate and Property* 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 memberikan dukungan baik moril maupun material dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Allah Swt, terima kasih atas segala rahmat, karunia, ridho, kesehatan, rezeki, bimbingan dan petunjuk sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Ibu Prof. Dr. Badia Perizade, M.B.A., selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Prof. Dr. H. Taufiq Marwa, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Zakaria Wahab, M.B.A., selaku ketua jurusan manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
5. Bapak Welly Nailis, S.E., M.M., selaku sekertaris jurusan manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Yuliani, S.E., M.M selaku dosen pembimbing I yang telah bersedia membantu, meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing serta memberikan saran dalam penyelesaian skripsi.
7. Bapak Drs. H. Samadi W. Bakar, S.U Selaku dosen pembimbing II yang telah membantu dalam memberikan penjelasan dan koreksi serta saran dalam penulisan skripsi ini.
8. Ibu Hj.Nofiawaty, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dalam mengikuti perkuliahan.
9. Kedua Orang Tua tercinta,Mama dan Papa, terima kasih atas segala rasa cinta kasih sayang, dukungan, semangat, motivasi, inspirasi, nasehat, waktu, bantuan, pengorbanan serta doa-doa yang tak hentinya dipanjatkan untuk kesuksesan dan keberhasilanku selama ini.

10. Adik-adikku tersayang Melda Putri Halisa ,Septama Yoga Martha, terima kasih atas segala kasih sayang, semangat serta doa-doa ynag selalu *mengiringi*.
11. Akbar Manadona terima kasih atas segala rasa cinta kasih sayang, dukungan, semangat, motivasi, canda tawa, waktu, nasehat, serta doa-doa yang tak hentinya dipanjatkan selama ini.
12. Seluruh teman-teman Manajemen angkatan 2011
13. *Seluruh staff dan karyawan Fakultas Ekonomi atas segala bantuan selama* perkuliahan

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan semua pihak yang membutuhkannya dan ssemoga Allah Swt menbalas segala amal kebaikan kepada semua pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, Aamiin Yarobbal'aalamiin.

Palembang, Juni 2014

Agustin Lita Halisa

ABSTRAK

Faktor-faktor yang Berpengaruh terhadap Struktur Modal (Studi Empiris Perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia)

Oleh :

Agustin Lita Halisa

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Net Profit Margin, Total Aktiva, dan Return On Asset secara simultan dan parsial terhadap Debt To Equity Ratio pada perusahaan Real Estate and Property di Bursa Efek Indonesia. Populasi penelitian ini adalah seluruh perusahaan Real estate and Property, sampel penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling berjumlah 20 perusahaan, unit analisis menggunakan data pooling sebanyak 80 pengamatan dan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini regresi linear berganda. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan secara simultan Net Profit Margin, Total Aktiva, Return On Asset berpengaruh signifikan terhadap Debt To Equity Ratio (DER), hasil uji F menunjukkan tingkat signifikan sebesar 0,006 < 0,05. Secara parsial Net Profit Margin perusahaan Real estate and Property signifikan negatif terhadap Debt To Equity Ratio (DER). Total Aktiva perusahaan Real estate and Property signifikan positif terhadap Debt To Equity Ratio (DER). Return On Asset perusahaan Real estate and Property signifikan negatif terhadap Debt To Equity Ratio (DER).

Kata Kunci* : *Profit Margin, Total Aktiva, Return On Asset dan Debt To Equity Ratio (DER).

ABSTRACT

Factors that Influence the Capital Structure (Empirical Study of Corporate Real Estate and Property in Indonesia Stock Exchange)

by :

Agustin Lita Halisa ; Dr. Yuliani, S.E., M.M

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

This study aims to identify and analyze the effect of Net Profit Margin, Total Assets, and Return on Assets simultaneously and partially on Debt To Equity Ratio in the Real Estate and Property companies in Indonesia Stock Exchange. The study population was the entire company Real estate and Property, the study sample using purposive sampling technique amounts to 20 companies, pooling the data analysis unit uses as much as 80 observations and data used in this study is secondary data. The method of analysis used in this study multiple linear regression. Based on the analysis that has been done, it can be concluded simultaneously Net Profit Margin, Total Assets, Return on Assets significant effect on Debt To Equity Ratio (DER), F test results indicate a significant level of 0.006 <0.05. Partially Net Profit Margin Real Estate and Property companies significantly negatively Debt To Equity Ratio (DER). Total assets of the company Real Estate and Property significant positive Debt To Equity Ratio (DER). Return on Assets and Property Real estate company significantly negatively Debt To Equity Ratio (DER).

Keywords: Profit Margin, Total Assets, Return on Assets and Debt To Equity Ratio (DER).

SURAT PERNYATAAN

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

Nama : Agustin Lita Halisa

Nim : 01111301002

Jurusan : Manajemen

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Judul Skripsi : Faktor-faktor yang Berpengaruh Terhadap Struktur Modal (Studi Empiris Perusahaan *Real estate and Property* Bursa Efek Indonesia)

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

Pembimbing Skripsi,

Ketua	Anggota
Dr. Yuliani, S.E., M.M	Drs. H.Samadi W. Bakar., S.U
NIP. 197608252002122004	NIP. 195004181980031001

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Agustin Lita Halisa
Jenis Kelamin	: Perempuan
Tempat Tanggal Lahir	: Tugumulyo, 18 Agutus 1991
Anak ke	: 1(satu) dari 3(tiga) bersaudara
Kewarganegaraan	: Indonesia
Agama	: Islam
Alamat	:Jl. Bank Raya 2, Komplek Villa Bank Raya NO.B2, RT/RW 15/51 Kel Lorok Pakjo Demang Lebar Daun. Palembang
E-Mail	: mee_halisa@yahoo.com
No. HP	: 081994969509/085366620288

PENDIDIKAN FORMAL

2008 – 2011	: Universitas Sriwijya DIII Fakultas Ekonomi Palembang
2005 – 2008	: SMA Xaverius Lubuk Linggau
2002 – 2005	: SMP Negeri 2 Lubuk Linggau
1996 – 2002	: SD Negeri5 01 Lubuk Linggau
1995 – 1996	: TK Baitul A'la Lubuk Linggau

LATAR BELAKANG ORGANISASI

2006 – 2007 : Ekstrakulikuler Anggota Paskibraka Kota Lubuk Linggau

PENGALAMAN KERJA

Februari 2011 Kerja Praktek PT.PLN PERSERO Cabang WS2JB Palembang

November 2013 E-Banking Ambassador PT. Bank Mandiri Palembang

MOTTO

"Ilmu pengetahuan adalah keindahan bagi ahlinya di dunia dan di akhirat."

(HR.Ar-Rabii)

"Lakukanlah yang terbaik dalam segala hal, seolah kita akan mati esok hari"

"Cintailah orang-orang terbaik disisimu, seperti kedua orang tua yang mencintaimu"

Kupersembahkan Kepada :

1. *Kedua Orang Tuaku Tercinta*
2. *Adik – Adikku Tersayang*
3. *Teman-Teman Yang Aku Banggakan*
4. *Almamaterku*

UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
NO. DAFTAR 0000143877
TANGGAL : 20 NOV 2014

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
UPT PERPUSTAKAAN

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR i

ABSTRAK iii

ABSTRACT iv

DAFTAR ISI v

DAFTAR TABEL vi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang 1

1.2 Perumusan Masalah 9

1.3 Tujuan Penelitian 9

1.4 Manfaat Penelitian 10

1.5 Sistematika Penulisan 10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Struktur Modal 12

2.2. Teori Struktur Modal 14

2.2.1. *Agency Theory* dan *Financial Distress* 15

2.2.2. Signaling Theory 17

2.2.3. *Asymmetric Information Theory* 18

2.2.4. *Pecking Order Theory* 19

2.2.5. Pendekatan Modigliani dan Miller 20

2.3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal 22

2.4. Penelitian Terdahulu 29

2.5. Kerangka Pemikiran 36

2.6. Hipotesis 37

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Ruang Lingkup Penelitian 41

3.2. Rancangan Penelitian 41

3.3. Sumber Data 41

3.4. Populasi dan Sampel 42

3.5. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel 44

3.6. Teknik Analisis 45

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian 50

4.1.1. Statistik Deskriptif 50

4.1.2. Statistik Imfrensial 52

4.1.3. Pembahasan Hipotesis 60

4.2. Kontribusi Teoritis 64

4.3. Kontribusi Praktis 65

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan 66

5.2. Saran 66

5.3 Keterbatasan Penelitian 67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
UPT PERPUSTAKAAN

1.1. Latar Belakang

Pengembangan perusahaan dalam upaya untuk mengantisipasi persaingan yang semakin tajam seperti sekarang ini akan selalu dilakukan baik oleh perusahaan besar maupun perusahaan kecil. Upaya tersebut merupakan permasalahan tersendiri bagi perusahaan, karena menyangkut pemenuhan dana yang diperlukan. Apabila suatu perusahaan dalam memenuhi kebutuhan dananya mengutamakan sumber dari dalam perusahaan, maka akan sangat mengurangi ketergantungannya kepada pihak luar, kebutuhan dana sudah sedemikian meningkatnya karena pertumbuhan perusahaan, dan dana dari sumber internal 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 dananya.

Pada prinsipnya setiap perusahaan membutuhkan dana untuk pengembangan bisnisnya. Pemenuhan dana tersebut berasal dari sumber internal ataupun sumber eksternal. Karena itu, para manajer keuangan dengan tetap memperhatikan biaya modal (*cost of capital*) perlu menentukan struktur modal dalam upaya menetapkan apakah kebutuhan dana perusahaan dipenuhi dengan modal sendiri ataukah dipenuhi dengan modal asing. Dalam melakukan keputusan pendanaan,

perusahaan juga perlu mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi sumber-sumber dana ekonomis guna membelanjai kebutuhan-kebutuhan investasi serta kegiatan usahanya. Sebagaimana disebutkan dalam Brigham dan Houston (2006:95) kebijakan mengenai struktur modal melibatkan *trade off* antara risiko dan tingkat pengembalian, penambahan utang dapat memperbesar risiko perusahaan tetapi sekaligus juga memperbesar tingkat pengembalian yang diharapkan. Risiko yang lebih tinggi akibat membesarnya utang cenderung menurunkan harga saham, tetapi meningkatnya tingkat pengembalian yang diharapkan akan menaikkan harga saham tersebut. Karena itu, struktur modal yang optimal harus mencapai suatu keseimbangan antara risiko dan pengembalian sehingga dapat memaksimalkan harga saham perusahaan Brigham dan Houston (2006:75).

Penetapan struktur modal suatu perusahaan perlu mempertimbangkan berbagai variabel yang mempengaruhinya. Struktur modal merupakan perbandingan atau imbangan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh perbandingan utang jangka panjang terhadap modal sendiri. Pemenuhan kebutuhan dana perusahaan dari sumber modal sendiri berasal dari modal saham, laba ditahan, dan cadangan Sartono (2008:225). Pemenuhan kebutuhan dana, perusahaan harus mencari alternatif-alternatif pendanaan yang efisien. Pendanaan yang efisien akan terjadi bila perusahaan mempunyai struktur modal yang optimal. langsung terhadap posisi finansialnya. Pemegang saham dengan membeli saham berarti mengharapkan *return* tertentu dengan risiko minimal. Tingginya tingkat *return* yang diperoleh pemegang saham maka para

pemegang saham akan tertarik dan harga saham semakin tinggi, sehingga kesejahteraan pemegang saham akan meningkat disamping itu juga bertujuan untuk mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan dan melakukan pengembangan usahanya. Adanya faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan menjadi hal yang penting sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan komposisi struktur modal perusahaan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi komposisi struktur modal perusahaan diantaranya stabilitas penjualan, struktur aktiva, *leverage* operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, ukuran perusahaan, dan fleksibilitas keuangan Sartono (2008:248).

Perusahaan *Real estate and Property* yang listed di BEI selama periode tahun 2009-2012 dapat dilihat pada Tabel 1.1 berikut:

Tabel 1.1

Rata-rata DER, NPM , TA dan ROA Pada Perusahaan *Real estate and Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode Tahun 2009-2012 (%)

No	Variabel	Tahun			
		2009	2010	2011	2012
1	DER (%)	1.36	1.48	1.50	1.34
2	ROA (%)	0.038	0.028	0.016	0.023
3	TA (%)	0.108	0.284	0.076	0.016

Sumber: www.bei.go.id, diolah

Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa rata-rata dari variabel menunjukan hasil yang fluktuatif, variabel Total Aktiva, DER meningkat pada periode tahun 2009-2010, sedangkan rata-rata variabel ROA menurun pada tahun 2009 dan tahun 2011 berturut-turut 0.038%, 0.028%, 0.016, sedangkan tahun 2012 meningkat kembali menjadi sebesar 0.023% hal ini berarti pada tahun 2009-2010 antara variabel DER dengan ketiga variabel independen (NPM, Total Asset, ROA) terjadi hubungan searah atau hubungan negatif. Pada periode tahun 2011-2012 rata-rata DER meningkat, sedangkan untuk variabel ROA dan total asset menurun, hal ini berarti bahwa terjadi hubungan yang negatif. Berdasarkan fenomena dari rasio-rasio keuangan yang masih fluktuatif maka perlu diuji pengaruh dari ketiga variabel (NPM, Total Aktiva, ROA) dalam mempengaruhi DER pada perusahaan *Real estate and Property* yang terdaftar di BEI periode 2009-2012.

Perusahaan *Real estate and Property* digunakan dalam penelitian ini, karena Industri *Real estate and Property* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Adapun pasar properti di Indonesia pada dasarnya dapat dibagi kedalam beberapa segmen pasar yaitu, gedung perkantoran (*office building*); *retail market* yang meliputi swalayan dan mall; apartemen dan kondominium; pasar kawasan industri (*industrial estate market*); dan pasar hotel (*hotel market*). Dihampir semua negara termasuk Indonesia, sektor industri *Real estate and Property* merupakan sektor dengan karakteristik yang sulit untuk diprediksi dan berisiko tinggi.

Sulit diprediksi disini artinya, pasang surut sektor ini memiliki efek yang besar yaitu, pada saat terjadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi, industri *Real*

estate and Property mengalami *booming* dan cenderung *over supplied*, namun sebaliknya pada saat pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan, secara cepat sektor ini akan mengalami penurunan yang cukup drastis pula. Industri sektor *Real Estate and Property* dikatakan juga mengandung risiko tinggi, hal ini disebabkan pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan, sementara sektor ini beroperasi dengan menggunakan aktiva tetap berupa tanah dan bangunan.

Kondisi struktur modal industri mengalami ketidakstabilan sehingga menyebabkan fluktuasi harga dan dalam tampilan laporan keuangan yang dipublikasikan tampak adanya perubahan laba perusahaan yang mengalami fluktuasi tajam. Penyebab masalah yang terjadi tersebut diduga karena struktur modal yang dimiliki oleh industri kurang stabil, sehingga menyebabkan kurangnya sumber daya untuk membiayai usahanya. Di dalam melakukan kegiatan operasional, perusahaan dihadapkan adanya suatu variasi dalam pembelanjaan, dalam arti kadang-kadang perusahaan lebih baik menggunakan dana yang bersumber dari hutang (*debt*), tetapi terkadang perusahaan lebih baik jika menggunakan dana yang berasal dari modal sendiri (*equity*). Oleh karena itu manajer keuangan di dalam operasinya perlu berusaha untuk memenuhi suatu sasaran tertentu mengenai perimbangan antara besarnya hutang dan jumlah modal sendiri yang tercermin dalam struktur modal perusahaan. Dalam menentukan perimbangan antara besarnya utang dan jumlah modal sendiri yang tercermin pada struktur modal perusahaan, maka perusahaan perlu memperhitungkan adanya

berbagai faktor yang mempengaruhi *debt to equity ratio* (DER) terhadap indikator keuangan lainnya.

Meskipun tanah dan bangunan dapat digunakan untuk melunasi utang tetapi aktiva tersebut tidak dapat dikonversikan kedalam kas dalam waktu yang singkat, sehingga banyak pengembang (*developer*) tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping aktiva tetap, ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi utang biasanya disebabkan oleh adanya penurunan tingkat penjualan. Terjadinya penurunan ini merupakan akibat dari adanya spekulasi tanah (*mark-up* tanah) yang membuat harga tanah menjadi mahal, sehingga menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan. Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti kecenderungan *over supplied,* menyebabkan tingkat penjualan jauh dibawah target yang telah ditetapkan. Meskipun demikian, dalam kenyataannya sektor ini cukup diminati oleh banyak kalangan pengusaha dan mendapat dukungan penuh dari perbankan yang menyediakan portofolio kreditnya untuk properti.

Jika dilihat dari beberapa penelitian terdahulu, terdapat perbedaan hasil penelitian yang berkaitan dengan pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal. Misalnya hasil penelitian Sartono (2008) menunjukkan hasil bahwa profitabilitas mempunyai hubungan positif terhadap struktur modal. Penelitian Kartini dan Arianto (2008) menunjukkan bahwa profitabilitas mempunyai hubungan negatif dengan struktur modal. Penelitian yang dilakukan oleh Saidi (2004), Freedman dan Jaggi (2005) menyatakan bahwa *Return on Asets* yang merupakan proksi dari profitabilitas berpengaruh signifikan negatif terhadap struktur modal (DER),

Aset merupakan aktiva yang digunakan untuk aktivitas operasional perusahaan. Semakin besar aset diharapkan semakin besar hasil operasi yang dihasilkan oleh perusahaan. Peningkatan aset yang diikuti peningkatan hasil operasi akan semakin menambah kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan. Dengan meningkatnya kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan maka proporsi hutang akan semakin besar dibandingkan modal sendiri. Hal ini didasarkan pada keyakinan kreditor atas dana yang ditanamkan ke dalam perusahaan akan dijamin oleh besarnya aset yang dimiliki perusahaan. Peningkatan proporsi hutang yang lebih besar daripada modal sendiri menunjukkan *Debt to Equity Ratio* semakin besar. Dengan demikian aset diprediksi berpengaruh positif terhadap DER Freedman dan Jaggi (2005). Saidi (2004) menyatakan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh positif terhadap DER. Begitu pula halnya dengan hasil penelitian Kartini dan Arianto (2008) menunjukkan hasil bahwa pertumbuhan asset mempunyai hubungan positif terhadap struktur modal.

Struktur aktiva dan tingkat pertumbuhan aset tidak berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal, sedangkan profitabilitas, struktur aktiva dan tingkat pertumbuhan asset tidak berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal. Penelitian empiris oleh Badhuri (2002), dan Kesuma (2009) menunjukkan bahwa pertumbuhan penjualan (*growth of sales*) merupakan salah satu variabel yang berpengaruh terhadap struktur modal perusahaan. Semakin tinggi struktur aktiva maka semakin tinggi struktur modalnya berarti semakin besar aktiva tetap yang dapat dijadikan agunan hutang oleh perusahaan tersebut. Sebaliknya, semakin rendah struktur aktiva dari suatu perusahaan, semakin rendah

kemampuan dari perusahaan tersebut untuk dapat menjamin hutang jangka panjangnya. Hal ini sesuai dengan teori Brigham dan Houston (2006:713) bahwa perusahaan yang memiliki aktiva sebagai agunan hutang cenderung akan menggunakan hutang dalam jumlah yang lebih besar. Aktiva yang dimaksud sebagai jaminan atas hutang adalah aktiva tetap (*fixed assets*).

Berdasarkan masalah tersebut di atas yang berkaitan dengan pengaruh profitabilitas, pertumbuhan asset, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal, maka penelitian ini mengambil judul "Faktor-faktor yang Berpengaruh terhadap Struktur Modal (Studi Empiris Perusahaan *Real Estate and Property* Bursa Efek Indonesia)".

1.2. Rumusan Masalah

Berdasakan uraian latar belakang masalah terdapat perbedaan hasil dari penelitian terdahulu mengenai masalah struktur modal, maka pertanyaan yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh *Net Profit Margin*, Total Aktiva, dan Return On Asset secara simultan terhadap *Debt To Equity Ratio* pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh *Net Profit Margin*, Total Aktiva, dan Return On Asset secara parsial terhadap *Debt To Equity Ratio* pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis :

1. Pengaruh *Net Profit Margin*, Total Aktiva, dan Return On Asset secara parsial terhadap *Debt To Equity Ratio* secara simultan terhadap *Debt To Equity Ratio* pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia.
2. Pengaruh *Net Profit Margin*, Total Aktiva, dan Return On Asset secara simultan terhadap *Debt To Equity Ratio* pada perusahaan *Real Estate and Property* di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis

   Bagi para akademisi dan peneliti-peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat lebih memperdalam ilmu pengetahuan dan khususnya manajemen keuangan mengenai *Net Profit Margin*, Total Aktiva, dan Return On Asset terhadap *Debt To Equity Ratio*.
2. Kegunaan praktis

   Sebagai bahan masukan bagi perusahaan sehingga dapat dipakai untuk bahan pertimbangan bagi penentuan kebijakan perusahaan dimasa yang akan datang khususnya pada aspek struktur modal.
3. Bagi investor diharapkan informasi yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan keputusan investasi.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama merupakan bab pendahuluan yang mengemukakan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua membahas mengenai telaah pustaka yang diawali landasan teori, yaitu pengertian struktur modal, teori-teori struktur modal, faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal, yang kemudian dilanjutkan dengan kerangka pemikiran.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ketiga menguraikan mengenai metode penelitian yang membahas variabel dan definisi operasional, penentuan sampel, jenis dan sumber data, serta metode analisis yang digunakan.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan mengenai pengolahan tehadap data yang telah diperoleh kemudian menginterprestasikan hasil olah data dan dilanjutkan dengan pembahasan hipotesis.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab yang merupakan bab terakhir ini penulis akan memberikan kesimpulan dari semua yang telah diuraikan dan akan memberikan saran yang mungkin berguna bagi perusahaan.

Harnanto. 2007. Akuntansi Keuangan Intermediatte. Penerbit Liberty. Yogyakarta.

Hanafi, Mamduh M. & Abdul Halim. 2003. Analisis Laporan Keuangan. Yogyakarta: UPP-AMP YKPN.

Jogiyanto .2008. Pengaruh Profitabilitas, Leverage Operasi, Tingkat Pertumbuhan dan Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal Perusahaan Properti di BES. *Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Sosial*. Surabaya.

Kahya .2009. Analisis Dampak Struktur Kepemilikan Pada Kebijakan Hutang Dalam Mengontrol Konflik Keagenan di BEI. Skripsi USU.

Kartini, dan Tulus Arianto. 2008. Struktur Kepemilikan, Profitabilitas, Pertumbuhan Aktiva dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Manufaktur. *Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 12(1) : 11-21.

Kusumawati .2004. Pengaruh Karakteristik Perusahaan Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Publik Yang Tercatat di BEJ. Skripsi UNDIP.

Lukas, Setia Atmaja. 2003. Manajemen Keuangan. Edisi 3. Yogyakarta. ANDI.

Mardiyah, Ainul Aida. 2005. Pengaruh Struktur Kepemilikan Manajerial, *Earnings Management dan Free Cash Flow* terhadap Utang dan Kinerja.

Munawir, S. 2007. Analisa Laporan Keuangan. Edisi 5. Penerbit Liberty. Yogyakarta.

Myers, Stewart C. and Nicholas S. Majluf. 1984. *Corporate Financing and Investment Decisions When Firms Have Information The Investos Do Not Have. National Bureau of Economic Research.*

Ozkan, Aydin 2001, *Determinants of Capital Structure and Adjusment To Long Run Target: Evidence from UK Company Panel Data. Journal Business Finance &Accounting*, halaman 175-198.

Saidi. 2004. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Manufaktur Go Public di BEJ Tahun 1997-2002. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi*. 11(1) : 44-58.

Sartono, Agus. 2008.; Kepemilikan Orang Dalam (Insider Ownership) Utang dan Kebijakan Dividen: Pengujian Empiris Teori Keagenan (*Agency Theory*). *Jurnal Siasat Bisnis*. Jakarta.

DAFTAR PUSTAKA

Agus, Harjito. 2007. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Manufaktur di BEJ. Skripsi USU.

Ali, Kesuma. 2009. Analisis Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Serta Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan,* 11(1), 38-45.

Arifin, Harahap. 2005. Analisis Pendanaan Struktur Modal Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar di BEI Periode 2004-2010. Skripsi UNDIP.

Asih, Suko Nugroho. 2006. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan Properti di BEJ Periode 1994-2004. Skripsi UNDIP.

Riyanto, Bambang. 2008. Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan. Yogyakarta, Gajahmada, BPFE

Bhaduri, Saumitra N. 2002. *Determinants of Corporate Borrowing: Some Evidence from the Indian C*orporate Structure. *Journal of Economics and Finance*, 200-215.

Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston, 2006. *Manajemen Keuangan.* Edisi 8. Erlangga. Jakarta.

Crhistianti, Ari. 2006. Penentuan Perilaku Kebijakan Struktur Modal pada Perusahaan Manufaktur di BEJ: Hipotesis Static Trade Off atau Pecking Order Theory. *Jurnal Keuangan dan Perbankan* 4 (3) : 48 - 65.

Djarwanto. 2004. Pokok-pokok Analisa Laporan Keuangan, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, BPFE, Yogyakarta.

Farah, Margaretha dan Lina Sari, 2005. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Multinasional Di Indonesia, *Media Riset Bisnis & Manajemen*, 5 (2) : Hal 230-252.

Freedman, M. dan Jaggi. M. 2005. *An Analysis of the Association between Pollution Disclosure and Economic Performance. Accounting. Auditing and Accountability Journal*, Vol.1 No.2 : 43-58

Yulianti, Mega Fitri. 2010. Analisis Faktor–faktor yang Mempengaruhi Kebijakan Hutang dan Pengaruhnya terhadap Nilai Perusahaan di BEI Periode 2004-2007. Skripsi UNDIP.

Halim, Abdul. 2007. Manajemen Keuangan Bisnis. Bogor: Ghalia Indonesia.

Setyaningrum, Dyah. 2005. Pengaruh Mekanisme Corporate Governance terhadap Peringkat Surat Utang Perusahaan di Indonesia. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Indonesia*,Vol. 5 No. 1: 1-16.

Setyawan, Hendri dan Sutapa. 2006. Analisis Faktor Penentu Struktur Modal (Studi Empiris Pada Emiten Syariah di Bursa Efek Jakarta Tahun 2001-2004). *Jurnal Akuntansi dan Keuangan* 5(2) : 16 – 31.

Sujoko dan Soebiantoro. 2007. Perilaku Pasar Modal. Edisi 21. Andi Offset. Jakarta.

Suad Husnan .2006. Manajemen Keuangan-Teori dan Penerapan (keputusan jangka panjang), Buku 1, Edisi 4, BPFE.

Sasongko. 2011. Pengaruh Arus Kas Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Industri. Skripsi UNTAR.

Tangkilisan, Hessel Nogi. 2003. Memahami Kinerja Keuangan Perusahaan. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Balairung & Co.

Tjandra, Struktur Modal.2006. Pengaruh Likuiditas, Struktur Aktiva Terhadap Pada Perusahaan yang Terdaftar di BEJ. Tesis UIBA.

Widodo, Heri. 2001. Analisis Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Studi Pada Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Jakarta.

Yuke Prabansari, dan Hadri Kusuma. 2005. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan Manufaktur Go Public di Bursa Efek. *Jurnal Sinergi Edisi Khusus On Finance Jakarta.*

Yustiana .2010. Analisis Pengaruh *Return On Investment, Fixed Asset Ratio, Firm Size*, dan *Rate Of Growth* Terhadap *Debt To Equity Ratio* Pada Perusahaan Manufaktur yang Tercatat di BEI periode 2003-2007. Tesis UNDIP.

www.idx.co.id