

**ANALISIS PENGARUH UKURAN PERUSAHAAN, STRUKTUR AKTIVA, TINGKAT
PERTUMBUHAN, DAN PROFITABILITAS TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG GO PUBLIC DI BURSA EFEK
INDONESIA PERIODE 2012-2016**

Soufi Nuricha Rahma

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas 17
Agustus 1945 Surabaya, Jl. Semolowaru No.45,
Menur Pumpungan, Kec. Sukolilo, Kota
Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

Sigit Santoso

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas 17
Agustus 1945 Surabaya, Jl. Semolowaru No.45,
Menur Pumpungan, Kec. Sukolilo, Kota
Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh dari variabel independen ukuran perusahaan, struktur aktiva, tingkat pertumbuhan, dan profitabilitas terhadap variabel dependen yaitu struktur modal. Data penelitian ini berasal dari Bursa Efek Indonesia periode 2012 hingga 2016. Sampel dalam penelitian ini dicari dengan metode purposive sampling sehingga diperoleh 39 perusahaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Ukuran Perusahaan, Tingkat Pertumbuhan, dan Profitabilitas secara partial tidak berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal. Sedangkan Struktur Aktiva berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal.

Kata Kunci : Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Struktur Aktiva, Tingkat Pertumbuhan, dan Profitabilitas.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia. Pertumbuhan penduduk Indonesia yang cukup signifikan yaitu hingga mencapai 1,2% atau sekitar 3 juta jiwa setiap tahunnya. Dari adanya peningkatan jumlah penduduk tersebut, tentu saja kebutuhan rumah pun akan meningkat setiap tahunnya, pernyataan tersebut dilontarkan oleh Ketua Umum DPP REI Soelaeman Soemawinata. Menurut Badan Pusat Statistik tahun 2016 yang dilansir dari harian kompas jum'at, 11 Agustus 2017 pukul 10.00 WIB di properti.kompas.com, bahwa kebutuhan rumah atau backlog masih mencapai 11,4 juta unit. Selain itu, potensi yang dimanfaatkan investor yaitu karena adanya ekspansi pembangunan lahan kosong. Baik itu ekspansi daratan ke wilayah sawah, kebun atau hutan, maupun ekspansi ke laut lewat proyek reklamasi. Karena jumlah penduduk yang selalu bertambah, maka akan selalu ada ruang untuk ekspansi.

Berdasarkan adanya peningkatan jumlah kebutuhan rumah tersebut maka, sejatinya keberadaan sektor swasta diharapkan mampu mendukung tugas pokok pemerintah untuk menyediakan infrastruktur dan pelayanan publik secara adil dan merata, tidak terkecuali penyediaan perumahan untuk mengatasi backlog (selisih pasokan dan permintaan rumah) atau kekurangan sarana perumahan bagi generasi sekarang dan mendatang. Dalam harian sindo di eksis.sindonews.com Kamis, 19 Oktober 2017 pukul 13.13 WIB, juga dinyatakan bahwa tingginya realisasi pencapaian program sejuta rumah pada 2015-2017 tidak terlepas dari peran dan dukungan BUMN dan swasta melalui Real Estate Indonesia (REI) dan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI). Perumahan yang dibangun oleh pihak swasta dan pemerintah ini mulai dari rumah tipe RSS (Rumah Sangat Sederhana) hingga deretan perumahan elit. Berbagai kendala tercipta jika pihak swasta membangun perumahan elit. Berdasarkan harian Kompas, Senin 4 Mei 2015 pukul 20.45 WIB di properti.kompas.com menurut ketua umum DPP REI Eddy Husny, penjualan properti menurun drastis hingga 50%. Kondisi ekonomi yang melambat menurunkan target penjualan yang diharapkan naik 17% hanya tumbuh menjadi 10% di tahun 2015. Salah satu perusahaan properti, Ciputra Maestro properti Indonesia mengatakan jika sudah ada 40% produknya terjual baru dibangun, jika masih kurang dari itu dapat dipertimbangkan kembali. Sebaliknya, bila proyek sudah mencapai tahanan konstruksi 25% harus diteruskan, jangan sampai macet ditengah jalan, karena hal ini terkait erat dengan kepercayaan (trust) pasar. Oleh karena itu para pengembang ini harus mencari pinjaman dari luar negeri dengan kurs dollar AS dari pada tidak bisa membayar hutang akibat dari adanya kegagalan produk di bisnis properti ini.

Pada tahun 2012 dan pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia tumbuh cepat (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di BEI tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50%). Pada tahun kedua 2013, pertumbuhan tiba-tiba jatuh. Hal ini disebabkan karena perekonomian melambat, namun properti naik sangat tinggi di tahun pertama. Nilai tukar rupiah melemah tajam di tahun ini. Pada tahun 2014, pemilihan legislatif dan presiden membuat pengembang Indonesia cenderung menunda proyek-proyek baru. Ini adalah dampak dari menurunnya pencairan pinjaman hipotik dan BI rate yang lebih tinggi. Misalnya indeks harga properti hunia dari BI menurun 6,3% di tahun 2014, sebelumnya 11,5% menjadi 8,4%. Pada tahun 2015 kuartal I, penurunan kembali terjadi. Pertumbuhan 40,1% menjadi 26,6% (tahun 2014 kuartal 4). Juni 2015 pihak berwenang mencoba mendongkrak properti melalui kenaikan rasio LTV untuk pinjaman hipotik rumah. Dari rasio LTV untuk pembelian rumah pertama naik dari 70% menjadi 80%. Kedua dari 60% menjadi 70%, ketiga dari 50% menjadi 60%. Selain itu warga negara asing juga diizinkan untuk memiliki apartemen-apartemen mewah. Pada tahun 2016 kebijakan tersebut dicoba untuk dilanjutkan, namun sayangnya tahun tersebut termasuk kategori pemulihan.

Menurut survei Bank Indonesia kuartar II 2013 yang dilansir dari harian Kompas Selasa, 27 Agustus 2013 pukul 17.08 WIB di Kompas.com, sebanyak 54,91% pengembang yang menjadi responden mengungkapkan bahwa, dana internal perusahaan masih merupakan sumber utama pembiayaan pembangunan properti di Indonesia. Menurut Direktur Keuangan Wika Realty, Imam Sudiyono menjelaskan dalam menetapkan komposisi dana internal, pinjaman perbankan dan dana konsumen didasarkan pada masing-masing proyek. Jika serapan pasarnya bagus, maka mereka mengalokasikan dana internal lebih besar ketimbang pinjaman perbankan, sebaliknya jika serapannya kurang maksimal, mereka memilih menggunakan dana perbankan yang dikombinasikan dengan dana internal dan pembayaran konsumen. Pada tahun 2013 ini, perusahaan property dan real estate lebih memilih menggunakan dana internal ketimbang pinjaman perbankan selama masih mencukupi. Pemanfaatan dana perusahaan menekan risiko yang diakibatkan cost of fund sebagaimana yang diberlakukan pada pinjaman perbankan. Berarti dapat diartikan bisnis properti dan real estate termasuk sektor yang sangat sulit diprediksi, apabila pertumbuhan ekonomi sedang tinggi maka bisnis ini juga mengalami peningkatan yang signifikan, namun apabila pertumbuhan ekonomi sedang terpuruk maka bisnis properti dan real estate ini juga mengalami penurunan.

Menurut penelitian Kennedy et al. (2011), menunjukkan bahwa ukuran perusahaan, struktur aktiva, pertumbuhan penjualan, struktur kepemilikan, dan tingkat pajak secara signifikan berpengaruh terhadap struktur modal. Sementara profitabilitas tidak signifikan berpengaruh terhadap struktur modal. Menurut penelitian (Teddy:2012), membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan tangibility (struktur aktiva) berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Size (ukuran) dan business risk (risiko bisnis) mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Sebaliknya variabel grow opportunity (kesempatan pertumbuhan), dividen, dan likuidity (likuiditas) tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap struktur modal.

Penelitian yang dilakukan (Sari : 2009), struktur asset dan profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Likuiditas dan pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Kemudian penelitian yang dilakukan Anas et al. (2015), mengemukakan bahwa variabel struktur aset, pertumbuhan perusahaan, dan profitabilitas berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan variabel ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Kemudian variabel CR berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Penelitian Ni Komang dan Ni Luh (2017), membuktikan bahwa profitabilitas, non debt tax shield (non pelindung hutang pajak), dan ukuran perusahaan secara partial memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan

struktur aktiva dan peluang pertumbuhan secara partial memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal.

Menurut penelitian (Nofi : 2017) menunjukkan bahwa, profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan ukuran perusahaan dan struktur aktiva berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Berdasarkan penelitian Vera dan Erny (2016), menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal. Pertumbuhan penjualan dan struktur aktiva berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Hasil penelitian yang dilakukan (Hana : 2016), menunjukkan bahwa, likuiditas dan struktur aset mempunyai pengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan dividen pay out ratio, risiko bisnis, dan pertumbuhan penjualan tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap struktur modal. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Putri dan Mulia (2016), menunjukkan bahwa profitabilitas dan ukuran perusahaan mempunyai pengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan pertumbuhan penjualan dan aktivitas perusahaan tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang pernah dilakukan seperti diatas terdapat ketidak-konsistenan hasil penelitian variabel-variabel independen yang berpengaruh terhadap variabel dependen, maka penelitian ini menguji kembali secara ringkas pengaruh ukuran perusahaan, struktur aktiva, tingkat pertumbuhan, dan profitabilitas terhadap struktur modal.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan penelitian terdahulu yang pernah dilakukan seperti diatas terdapat ketidak-konsistenan hasil penelitian variabel-variabel independen yang berpengaruh terhadap variabel dependen, maka penelitian ini menguji kembali secara ringkas pengaruh ukuran perusahaan, struktur aktiva, tingkat pertumbuhan, dan profitabilitas terhadap struktur modal. Oleh karena itu, permasalahan yang dapat dirumuskan adalah (1) Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang go public di BEI ?, (2) Apakah struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang go public di BEI ?, (3) Apakah tingkat pertumbuhan berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang go public di BEI ?, dan (4) Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang go public di BEI ?.

TUJUAN PENULISAN

Penulis menggunakan perusahaan property dan real estate yang go public di BEI sebagai objek adalah dengan tujuan, (1) Untuk menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang go public di BEI, (2) Untuk menganalisis pengaruh struktur

aktiva terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang go public di BEI, (3) Untuk menganalisis tingkat pertumbuhan terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang go publik di BEI, dan (4) Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang go public di BEI.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Struktur Modal

Struktur modal berkaitan dengan investasi yang menyangkut sumber dana yang akan digunakan dalam membiayai suatu proyek dalam sebuah perusahaan. Struktur modal tercermin dari unsur modal sendiri maupun hutang jangka panjang, dimana keduanya merupakan dana permanen atau jangka panjang. Struktur modal dapat diukur dengan Debt Equity Ratio (DER) yang menunjukkan seberapa besar proporsi hutang dilihat dari modal perusahaan. Sehingga semakin tinggi (DER) maka akan semakin tinggi pula tingkat risiko pada perusahaan. Pun sebaliknya, semakin rendah (DER) maka akan semakin rendah risiko perusahaan. Hal tersebut terlihat dari jumlah hutang suatu perusahaan yang semakin tinggi atau rendah. Dalam memperoleh sumber dana, diperlukan kebijakan penentuan struktur modal guna mendorong aktivitas operasional perusahaan.

Menurut (Farah Margaretha, 2011 : 3), struktur modal-capital structure (atau struktur keuangan) sebuah perusahaan adalah kombinasi spesifik ekuitas dan utang jangka panjang yang digunakan perusahaan untuk mendanai operasinya. Menurut (Dewi Astuti, 2004 : 138), struktur modal adalah bauran atau perpaduan hutang jangka panjang, saham preferen, saham biasa yang dikehendaki perusahaan dalam struktur modalnya.

Pengertian Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya asset yang dimiliki perusahaan, ditunjukkan oleh natural logaritma dari total aktiva. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dapat diukur dengan menggunakan total aktiva penjualan, atau modal dari perusahaan tersebut. Salah satu tolak ukur yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan adalah ukuran aktiva dari perusahaan tersebut, (Sari wulandari : 2015). Selain itu perusahaan besar dapat lebih mudah untuk mengakses pasar modal dibandingkan dengan perusahaan kecil (Yuniningsih, 2002 dalam Sari Wulandari, 2015).

Pengertian Struktur Aktiva

Asset merupakan aktiva yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan. Semakin besar peningkatan asset, semakin besar pula hasil operasi yang dihasilkan perusahaan. Adanya peningkatan

asset dan hasil operasi ini akan menambah kepercayaan pihak luar untuk mendapatkan tambahan modal. Hal tersebut akan membuat proporsi hutang menjadi lebih besar dibandingkan dengan modal sendiri karena akan meminjamkan dana sesuai dengan besarnya asset yang dimiliki perusahaan.

Weston dan Brigham (2009), mengatakan perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang cepat lebih banyak mengandalkan pada modal eksternal. Floating Cost pada emisi saham biasa adalah lebih tinggi dibanding pada emisi obligasi. Dengan demikian, perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi cenderung lebih banyak menggunakan hutang (obligasi) dibanding perusahaan yang lambat pertumbuhannya (Sari Wulandari, 2015).

Pengertian Tingkat Pertumbuhan

Tingkat pertumbuhan penjualan merupakan suatu kemampuan yang dimiliki oleh perusahaan dalam mendapatkan keuntungan yang sifatnya imateril yang sudah ditargetkan. Tingkat pertumbuhan perusahaan menjadi salah satu tanda dalam menilai perusahaan dalam membayar hutang dan kemudahan memperoleh dana eksternal. Pertumbuhan perusahaan dapat mempengaruhi kepercayaan editor dalam memberikan pendanaan melalui hutang jangka panjang.

Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan dan laba yang tinggi memiliki kecenderungan penggunaan hutang sebagai sumber dana eksternal yang lebih besar dibandingkan perusahaan dengan tingkat pertumbuhan penjualan yang rendah (Mayangsari, 2001 dalam Sari Wulandari, 2015). Pertumbuhan penjualan yang tinggi akan selalu diikuti dengan peningkatan dana perusahaan dan akan digunakan untuk pembiayaan ekspansi.

Pengertian Profitabilitas

Profitabilitas bertujuan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba, baik dalam hubungannya dengan penjualan, asset, maupun modal sendiri. Selain itu, profitabilitas juga menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar hutang jangka panjang beserta bunganya. Perusahaan akan menggunakan dana internalnya terlebih dahulu sebelum mengambil pembiayaan eksternal melalui hutang.

Brigham dan Houston (2015), mengatakan bahwa perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi menggunakan hutang yang relatif kecil. Tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan untuk membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan dengan dana yang dihasilkan secara internal.

Hipotesis

Dalam penelitian ini, hipotesis digunakan sebagai pedoman dalam menguji data penelitian agar penelitian tidak terlalu luas. Adapun hipotesis adalah sebagai berikut :

- H1 : Ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal. Ukuran perusahaan bisa diukur dengan menggunakan total aktiva penjualan atau modal dari perusahaan tersebut. Salah satu tolak ukur yang menunjukkan besar kecilnya suatu perusahaan adalah ukuran aktiva dari perusahaan tersebut (Sari : 2015). Kusuma et al. (2016), dalam melakukan pengambilan keputusan untuk berinvestasi, para investor beranggapan bahwa perusahaan yang relatif stabil serta mampu menghasilkan laba lebih besar dibandingkan perusahaan kecil. Hasil penelitian Kennedy (2011), Nofa (2017), dan Putri (2016), membuktikan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Berdasarkan penelitian Teddy (2014) dan Anas (2015) membuktikan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Penelitian Vera (2016) membuktikan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal. Sedangkan Sari (2015) membuktikan bahwa tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.
- H2 : Struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal. Struktur aktiva adalah kekayaan atau sumber-sumber ekonomi yang dimiliki oleh perusahaan yang diharapkan akan memberikan manfaat dimasa yang akan datang, yang terdiri dari aktiva tetap, aktiva tak berwujud, aktiva lancar, dan aktiva tidak lancar (Kennedy, 2011). Menurut Usman (2013), sebuah perusahaan yang tumbuh akan memiliki tingkat leverage yang tinggi. Pertumbuhan yang lebih cepat dapat meningkatkan kebutuhan akan sumber dana eksternal (Mondher, 2012). Berdasarkan penelitian Kennedy (2011), Sari (2015), dan Nofi (2017), menunjukkan bahwa struktur aktiva berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan Anas (2015), membuktikan bahwa struktur aktiva berpengaruh positif tidak signifikan. Ni Komang (2017), membuktikan bahwa struktur aktiva berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Teddy (2014), membuktikan struktur aset berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Vera (2016), membuktikan bahwa struktur aktiva berpengaruh negatif terhadap struktur modal dan Hana (2016), membuktikan bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal.
- H3 : Tingkat pertumbuhan tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Pertumbuhan penjualan adalah kenaikan jumlah penjualan dari tahun ke tahun atau dari waktu ke waktu, (Kennedy : 2011). Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan penjualan yang tinggi memiliki kecenderungan penggunaan hutang sebagai dana eksternal yang lebih besar dibandingkan dengan tingkat pertumbuhan penjualan yang rendah. Penelitian Sari (2015), Hana (2016), dan Putri (2016),

menunjukkan bahwa tingkat pertumbuhan tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Sedangkan menurut Kenedy (2011), membuktikan bahwa tingkat pertumbuhan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal dan Vera (2016), membuktikan tingkat pertumbuhan berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal.

- H4 : Profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dari modal yang diinvestasikan (Kennedy : 2011). Perusahaan dengan tingkat keuntungan yang sangat tinggi biasanya menggunakan hutang dalam jumlah yang relatif sedikit (Ni Komang : 2017). Berdasarkan penelitian Kennedy (2011), Nofi (2017), dan Vera (2016), membuktikan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan penelitian Teddy (2014), dan Ni Komang (2017), menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Sari (2015), membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan Anas (2015), membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal dan berdasarkan penelitian Putri (2016), membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal.

METODOLOGI PENELITIAN

Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan 5 variabel yang terdiri atas 1 (satu) variabel terikat (*dependen*) dan 4 (empat) variabel bebas (*independen*). Variabel terikat adalah struktur modal (*tangible of equity*). Sedangkan variabel bebasnya adalah ukuran perusahaan (*firm size*), struktur aktiva (*tangible of asset*), tingkat pertumbuhan (*sales growth*), dan profitabilitas (*profitability*). Penelitian ini di desain untuk mengetahui dan membuktikan bagaimana pengaruh keempat variabel independen terhadap satu variabel dependen.

Tempat dan Waktu

Berhubung sumber data yang digunakan adalah data sekunder, sehingga data informasi diperoleh secara tidak langsung dari perusahaan, maka tempat penelitian ini adalah situs resmi dari Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id. Adapun waktu penelitian ini yaitu di bulan November 2017.

Jenis dan Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berupa data laporan keuangan suatu perusahaan. Data sekunder adalah data yang informasinya diperoleh secara tidak langsung dari perusahaan. Pada penelitian ini data sekunder di dapat dalam bentuk dokumentasi, yaitu

data yang diterbitkan oleh pihak-pihak berkompeten yaitu data yang sudah disediakan oleh perusahaan tersebut yang sudah tersedia dalam internet dengan alamat website www.idx.co.id.

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kuantitatif yaitu berupa laporan keuangan perusahaan yang terdapat pada Bursa Efek Indonesia mulai tahun 2012-2016. Laporan keuangan yang digunakan terdiri dari laporan neraca posisi keuangan dan laporan laba rugi masing-masing perusahaan property dan real estate.

Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dari karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. (Sugiyono, 2008 : 80).

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan Jasa sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang mengeluarkan laporan keuangan sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2016. Terdapat 49 populasi perusahaan property dan real estate dalam penelitian ini. Berikut daftar perusahaan berdasarkan sub sektor properti dan real estate yang diperbaharui tanggal 27 Agustus 2017.

Tabel 1. Daftar Perusahaan Menjadi Populasi

No	Kode Saham	Nama Emiten	Tanggal IPO
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	21-Jun-17
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	11-Nov-10
3	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	18-Dec-07
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14-Jan-08
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11-Dec-09
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10-Apr-12
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	14-Jul-05
8	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	23-Okt-95
9	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	15-Jun-07
10	BKSL	Sentul City Tbk	28-Jul-97
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	06-Jun-08
12	COWL	Cowell Development Tbk	19-Dec-07
13	CTRA	Ciputra Development Tbk	28-Mar-94
14	DART	Duta Anggada Realty Tbk	08-Mei-90
15	DILD	Inti Land Development Tbk	04-Sep-91
16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	29-Mei-15
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	02-Nov-94
18	ELTY	Bakrieland Development Tbk	30-Okt-95

19	EMDE	Megapolitan Development Tbk	12-Jan-11
20	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	28-Apr-17
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	30-Jun-00
22	GAMA	Gading Development Tbk	11-Jul-12
23	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk	11-Dec-00
24	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	10-Okt-07
25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	23-Dec-11
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk	29-Jun-94
27	KIJA	Kawasan Industri Jabaleka Tbk	10-Jan-95
28	LAMI	Lamicitra Nusantara Tbk	18-Jul-01
29	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk	13-Jul-07
30	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	24-Jul-97
31	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	28-Jun-96
32	MDLN	Modernland Realty Tbk	18-Jan-93
33	MKPI	Metropolitan Kenjtana Tbk	10-Jul-09
34	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk	12-Jun-15
35	MTLA	Metropolitan Land Tbk	20-Jun-11
36	MTSM	Metro Realty Tbk	08-Jan-92
37	NIRO	Nirvana Gevelopment Tbk	13-Sep-12
38	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	22-Agu-94
39	PPRO	PP Property Tbk	19-Mei-15
40	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	15-Jun-92
41	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk	18-Nov-94
42	PWON	Pakuwon Jati Tbk	19-Okt-89
43	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	19-Dec-97
44	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14-Mei-90
45	RODA	Pikko Land Development Tbk	22-Okt-01
46	SCBD	Dadanayasa Arthama Tbk	19-Apr-02
47	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	12-Okt-95
48	SMRA	Summarecon Agung Tbk	07-Mei-90
49	TARA	Sitara Propertindo Tbk	11-Jul-14

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah menggunakan sampel non-probabilitas atau secara tidak acak, yaitu dengan metode *purposive sampling* dengan cara pemilihan sampel perusahaan selama periode penelitian berdasarkan kriteria tertentu. Kriteria yang digunakan yaitu:

- a. Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan konsisten ada selama periode 2012-2016.

- b. Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan mempublikasikan laporan keuangan audit per Desember secara lengkap meliputi laporan laba rugi, neraca, dan catatan atas laporan keuangan selama periode penelitian yaitu 2012-2016.
- c. Perusahaan property dan real estate memiliki kelengkapan informasi yang dibutuhkan terkait dengan indikator-indikator perhitungan yang dijadikan variabel pada penelitian ini yaitu meliputi, ukuran perusahaan, struktur aktva, tingkat pertumbuhan, dan profitabilitas.

Berdasarkan kriteria diatas, maka peneliti mengambil sampel sejumlah 41 perusahaan *property* dan *real estate* yang go public di Bursa Efek Indonesia.

Tabel 2. Daftar Perusahaan Menjadi Sampel

No	Kode Saham	Nama Emiten	Tanggal IPO
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk	11-Nov-10
2	ASRI	Alam Sutera Reality Tbk	18-Des-07
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	14-Jan-08
4	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	11-Des-09
5	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	10-Apr-12
6	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	23-Okt-95
7	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk	15-Jun-07
8	BKSL	Sentul City Tbk	28-Jul-97
9	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	06-Jun-08
10	COWL	Cowell Development Tbk	19-Des-07
11	CTRA	Ciputra Development Tbk	28-Mar-94
12	DART	Duta Anggada Realty Tbk	08-Mei-90
13	DILD	Inti Land Development Tbk	04-Sep-91
14	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	02-Nov-94
15	ELTY	Bakrieland Development Tbk	30-Okt-95
16	EMDE	Megapolitan Development Tbk	12-Jan-11
17	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	30-Jun-00
18	GAMA	Gading Development Tbk	11-Jul-12
19	GMTD	Goa Makassar Tourism Development Tbk	11-Des-00
20	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk	10-Okt-07
21	JRPT	Jaya Real Property Tbk	29-Jun-94
22	KIJA	Kawasan Industri Jabaleka Tbk	10-Jan-95
23	LAMI	Lamicitra Nusantara Tbk	18-Jul-01
24	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk	13-Jul-07
25	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	24-Jul-97
26	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	28-Jun-96
27	MDLN	Modernland Realty Tbk	18-Jan-93

28	MKPI	Metropolitan Kenjtana Tbk	10-Jul-09
29	MTLA	Metropolitan Land Tbk	20-Jun-11
30	NIRO	Nirvana Gevelopment Tbk	13-Sep-12
31	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk	22-Agu-94
32	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk	15-Jun-92
33	PWON	Pakuwon Jati Tbk	19-Okt-89
34	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	19-Des-97
35	RDTX	Roda Vivatex Tbk	14-Mei-90
36	RODA	Pikko Land Development Tbk	22-Okt-01
37	SCBD	Dadanayasa Arthama Tbk	19-Apr-02
38	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk	12-Okt-95
39	SMRA	Summarecon Agung Tbk	07-Mei-90

Variabel Operasional Penelitian.

Definisi operasional dalam variabel ini adalah segala sesuatu yang dapat digunakan menjadi obyek penelitian berdasarkan atas sifat-sifat atau hal-hal yang dapat didefinisikan dan dapat diamati atau diobservasi. Adapun definisi operasional yang akan dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Variabel Struktur Modal (Y)

Struktur modal merupakan perbandingan antara hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Struktur modal diukur dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). DER dirumuskan sebagai berikut (Kasmir : 2010) :

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\%$$

Variabel Ukuran Perusahaan (X1)

Ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya aset yang dimiliki perusahaan ditunjukkan oleh natural logaritma dari total aktiva. Ukuran perusahaan dapat diukur dengan total aktiva perusahaan, (Keneddy : 2011) :

$$Size = Ln (Total Aktiva)$$

Variable Struktur Aktiva (X2)

Struktur asset adalah analisis yang digunakan untuk menghitung seberapa besar asset dari perusahaan yang dapat dijadikan jaminan hutang (Sofilda dan Maryani, 2007 dalam Kennedy, 2011). Formula dari struktur aktiva dapat dirumuskan sebagai berikut. (Tita dan Evanti, 2014 dalam Ni Komang, 2017).

$$\text{Fixed Asset} = \frac{\text{Net Fixed Asset}}{\text{Total Asset}} \times 100\%$$

Variable Tingkat Pertumbuhan (X3)

Tingkat pertumbuhan adalah kemampuan perusahaan untuk meraih profit materi dan profit non-materi sesuai target. Pengukuran variabel tingkat pertumbuhan perusahaan dapat diukur dengan melihat pertumbuhan dari tahun ke tahun (Kennedy : 2011) :

$$\text{Pertumbuhan Penjualan} = \frac{St - St1}{St1} \times 100\%$$

Dimana :

St = Penjualan tahun sekarang

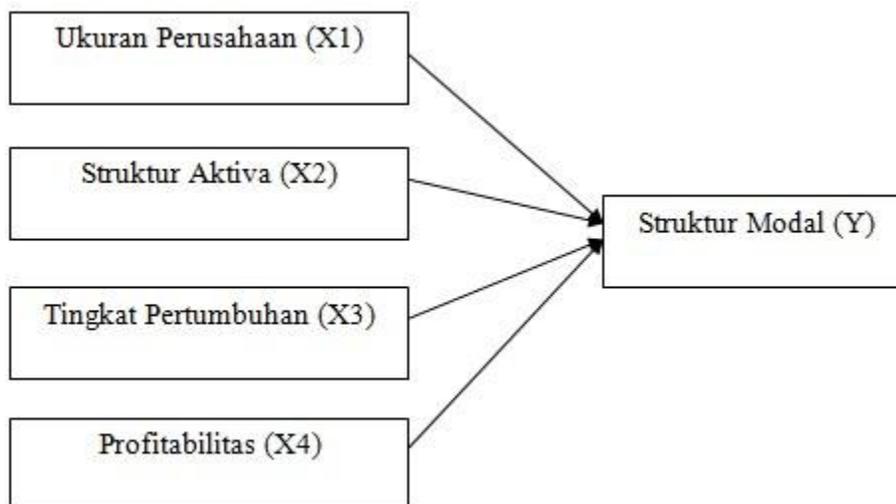
St1 = Penjualan tahun sebelumnya

Variable Profitabilitas (X4)

Profitabilitas (Net Profit Margin) adalah tingkat kemampuan bersih yang berhasil diperoleh perusahaan dalam menjalankan operasionalnya. Dimana NPM merupakan rasio yang menunjukkan keuntungan netto dari setiap penjualan. Menurut Martono dan Agus Harjito (2005), Net Profit Margin dapat diukur dengan :

$$\text{NPM} = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Penjualan}} \times 100\%$$

Kerangka Konseptual Penelitian



Gambar 1. Kerangka Konseptual Penelitian

HASIL PENELITIAN

Deskripsi Hasil Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada perusahaan property dan real estate dengan mengambil data untuk menghitung struktur modal, ukuran perusahaan, stuktur aktiva, tingkat pertumbuhan, dan profitabilitas pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2016. Data yang digunakan dalam analisis ini adalah laporan keuangan dan laporan laba rugi setiap tahunnya yang diterbitkan oleh perusahaan property dan real estate yang *go public* di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016. Selanjutnya data tersebut diolah agar dapat diketahui dan ditarik kesimpulan untuk menjawab hipotesis yang dikemukakan sebelumnya.

Struktur Modal (Y) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

Struktur modal adalah perbandingan antara hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Struktur modal diukur dengan menggunakan Debt to Equity Ratio (DER). DER dirumuskan sebagai berikut (Kamis, 2010) :

Tabel 3. Struktur Modal (Y) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

No	Perusahaan	Struktur Modal %					Rata-rata
		2012	2013	2014	2015	2016	
1	Agung Podomoro Land Tbk	139,34	172,85	179,89	170,69	157,87	164,128
2	Alam Sutera Realty Tbk	131,33	170,6	165,63	183,38	180,84	166,356
3	Bekasi Asri Pemula Tbk	81,87	89,88	76,98	74,12	67,43	78,056
4	Bumi Citra Permai Tbk	77,31	98,56	135,92	163,64	158,42	126,77
5	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	29,13	35,67	28,19	52,24	53,51	39,748
6	Bhuanatala Indah Permai Tbk	110,71	29,27	36,39	23,21	36,89	47,294
7	Bukit Darmo Property Tbk	38,49	43,14	38,69	38,13	43,8	40,45
8	Sentul City Tbk	27,78	55,03	57,72	70,17	58,64	53,868
9	Bumi Serpong Damai Tbk	59,1	68,26	52,3	63,02	57,23	59,982
10	Cowell Development Tbk	56,84	64,46	173,17	201,54	191,05	137,412
11	Ciputra Development Tbk	77,14	105,98	103,86	101,21	103,33	98,304
12	Duta Anggada Realty Tbk	51,29	62,93	57,51	67,42	67,42	61,314
13	Inti Land Development Tbk	54,18	83,74	101,44	115,65	134,1	97,822
14	Duta Pertiwi Tbk	27,86	23,63	28,42	31,97	24,37	27,25
15	Bakrieland Development Tbk	66,25	71,67	90,52	120,12	119,79	93,67
16	Megapolitan Development Tbk	69,18	68,21	95,54	81,24	98,2	82,474
17	Fortune Mate Indonesia Tbk	42,14	51,72	60,74	31,15	14,69	40,088
18	Gading Development Tbk	20,09	23,58	27,34	21,88	22,52	23,082
19	Goa Makassar Tourism Development Tbk	284,94	224,19	128,76	129,85	92,43	172,034
20	Perdana Gapura Prima Tbk	86,37	66,39	70,52	66,19	55,35	68,964
21	Jaya Real Property Tbk	125	129,65	108,76	83	72,92	103,866

22	Kawasan Industri Jabaleka Tbk	78,04	97,2	82,44	95,68	90,36	88,744
23	Lamicitra Nusantara Tbk	106,79	70,67	59,03	16,13	14,77	53,478
24	Eureka Prima Jakarta Tbk	11,22	1,65	7,19	5,77	3,14	5,794
25	Lippo Cikarang Tbk	130,53	111,87	61,32	50,73	33,24	77,538
26	Lippo Karawaci Tbk	116,28	120,33	113,99	118,46	106,58	115,128
27	Modernland Realty Tbk	106,28	106,33	95,96	112,02	120,46	108,21
28	Metropolitan Kenjtana Tbk	49,35	47,95	99,66	101,8	77,99	75,35
29	Metropolitan Land Tbk	29,73	60,61	50,57	63,59	57,15	52,33
30	Nirvana Gevelopment Tbk	47,29	59,7	74,52	13,89	27,52	44,584
31	Indonesia Prima Property Tbk	42,75	52,76	26,35	26,11	3,58	30,31
32	Plaza Indonesia Realty Tbk	76,96	91,07	92	94,09	100,7	90,964
33	Pakuwon Jati Tbk	141,37	126,65	102,47	98,6	87,61	111,34
34	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	7,7	24,37	17,98	8,35	3,47	12,374
35	Roda Vivatex Tbk	26,72	35,07	21,57	17,77	14,95	23,216
36	Pikko Land Development Tbk	78,22	59,83	45,78	28,88	23,95	47,332
37	Dadanayasa Arthama Tbk	33,97	29,22	41,06	47,29	38,63	38,034
38	Suryamas Dutamakmur Tbk	24,75	37,59	42,97	28,64	25,16	31,822
39	Summarecon Agung Tbk	185,06	193,26	156,64	149,12	154,85	167,786

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa struktur modal terendah tahun 2012 terjadi pada perusahaan PT. Rista Bintang Mahkota Sejati, Tbk sebesar 7,70% dan struktur modal tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Goa Makassar Tourism Develoment, Tbk sebesar 284,94%. Tahun 2013, struktur modal terendah terjadi pada perusahaan PT. Eureka Prima Jakarta, Tbk (d.h Laguna Cipta Griya, Tbk) sebesar 1,65% dan struktur modal tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Goa Makassar Tourism Development, Tbk sebesar 224,19%. Tahun 2014, struktur modal terendah terjadi pada perusahaan PT. Eureka Prima Jakarta, Tbk (d.h Laguna Cipta Griya, Tbk) sebesar 7,19% dan struktur modal tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Agung Podomoro Land, Tbk sebesar 179,89%. Tahun 2015, struktur modal terendah terjadi pada perusahaan PT. Eureka Prima Jakarta, Tbk (d.h Laguna Cipta Griya, Tbk) yaitu sebesar 5,77% dan struktur modal tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Cowell Development, Tbk sebesar 201,54%. Tahun 2016, struktur modal terendah terjadi pada perusahaan PT. Eureka Prima Jakarta, Tbk (d.h Laguna Cipta Griya, Tbk) sebesar 3,14% dan struktur modal tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Cowell Development, Tbk sebesar 191,05%.

Ukuran Perusahaan (Xi) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

Ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya asset yang dimiliki perusahaan ditunjukkan oleh natural logaritma dari total aktiva. Ukuran perusahaan dapat diukur dengan total aktiva perusahaan, (Keneddy : 2011) :

Tabel 4. Ukuran Perusahaan (X_1) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

No	Perusahaan	Ukuran Perusahaan					Rata-rata
		2012	2013	2014	2015	2016	
1	Agung Podomoro Land Tbk	23,44	23,7	23,88	23,92	23,97	23,782
2	Alam Sutera Realty Tbk	23,44	23,39	23,55	23,65	23,72	23,55
3	Bekasi Asri Pemula Tbk	26,55	25,89	25,89	25,89	25,91	26,026
4	Bumi Citra Permai Tbk	26,55	26,79	27,1	27,23	27,39	27,012
5	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	28,45	28,84	28,92	29,16	29,28	28,93
6	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	25,9	27,05	27,14	27,91	28,13	27,226
7	Bukit Darmo Property Tbk	27,52	27,46	27,44	27,39	27,38	27,438
8	Sentul City Tbk	29,44	29,99	29,91	30,04	30,06	29,888
9	Bumi Serpong Damai Tbk	30,44	30,74	30,96	31,21	31,27	30,924
10	Cowell Development Tbk	28,2	28,29	28,93	28,89	28,88	28,638
11	Ciputra Development Tbk	30,34	30,63	30,77	30,89	17,18	27,962
12	Duta Anggada Realty Tbk	22,18	22,28	22,35	22,47	22,52	22,36
13	Inti Land Development Tbk	27,13	29,64	29,82	27,65	30,1	28,868
14	Duta Pertiwi Tbk	29,51	29,64	29,71	29,82	29,9	29,716
15	Bakrieland Development Tbk	30,35	30,14	30,3	30,31	30,27	30,274
16	Megapolitan Development Tbk	27,51	27,56	27,79	27,81	27,94	27,722
17	Fortune Mate Indonesia Tbk	26,59	26,78	26,85	27,09	27,37	26,936
18	Gading Development Tbk	27,84	27,88	27,96	27,92	27,92	27,904
19	Goa Makassar Tourism Development Tbk	27,52	27,89	28,05	27,87	27,83	27,832
20	Perdana Gapura Prima Tbk	27,9	27,91	28,04	28,08	28,08	28,002
21	Jaya Real Property Tbk	22,33	22,54	22,62	22,74	22,86	22,618
22	Kawasan Industri Jabaleka Tbk	29,58	29,74	29,77	29,9	30	29,798
23	Lamicitra Nusantara Tbk	20,21	20,23	20,26	20,27	20,29	20,252
24	Eureka Prima Jakarta Tbk (d.h Laguna Cipta Griya Tbk)	25,88	28,13	28,18	28,16	28,14	27,698
25	Lippo Cikarang Tbk	28,67	28,98	29,09	29,33	29,36	29,086
26	Lippo Karawaci Tbk	30,84	31,07	31,26	31,35	17,63	28,43
27	Modernland Realty Tbk	29,15	29,89	29,97	30,18	30,3	29,898
28	Metropolitan Kenjtana Tbk	28,56	28,67	29,09	29,37	29,51	29,04
29	Metropolitan Land Tbk	21,42	24,06	21,9	22	22,09	22,294
30	Nirvana Development Tbk	28,62	28,71	28,74	28,77	28,96	28,76
31	Indonesia Prima Property Tbk	27,37	27,43	27,42	27,43	29,08	27,746
32	Plaza Indonesia Realty Tbk	22,09	22,14	22,23	22,26	22,24	22,192
33	Pakuwon Jati Tbk	22,74	22,95	23,54	23,65	23,75	23,326
34	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	25,76	25,79	25,77	25,92	25,84	25,816
35	Roda Vivatex Tbk	27,81	28,06	28,12	28,25	28,37	28,122
36	Pikko Land Development Tbk	28,52	28,64	27,94	28,8	28,86	28,552
37	Dadanayasa Arthama Tbk	21,99	22,43	22,44	22,44	22,46	22,352

38	Suryamas Dutamakmur Tbk	21,69	21,8	21,87	28,77	28,76	24,578
39	Summarecon Agung Tbk	23,1	23,33	23,45	23,65	23,75	23,456

Dari tabel diatas diketahui bahwa ukuran perusahaan terendah tahun 2012 terjadi pada perusahaan PT. Lamicitra Nusantara, Tbk sebesar 20,21 dan ukuran perusahaan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Lippo Karawaci, Tbk sebesar 30,84. Tahun 2013, ukuran perusahaan terendah terjadi pada perusahaan PT. Lamicitra Nusantara, Tbk sebesar 20,23 dan ukuran perusahaan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Lippo Karawaci, Tbk sebesar 31,07. Tahun 2014, ukuran perusahaan terendah terjadi pada perusahaan PT. Lamicitra Nusantara, Tbk sebesar 20,26 dan ukuran perusahaan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Lippo Karawaci, Tbk sebesar 31,26. Tahun 2015, ukuran perusahaan terendah terjadi pada perusahaan PT. Lamicitra Nusantara, Tbk sebesar 20,27 dan ukuran perusahaan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Lippo Karawaci, Tbk sebesar 31,35. Tahun 2016, ukuran perusahaan terendah terjadi pada perusahaan PT. Lippo Karawaci, Tbk sebesar 17,63 dan ukuran perusahaan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Bumi Serpong Damai, Tbk sebesar 31,27.

Struktur Aktiva (X_2) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

Struktur asset adalah analisis yang digunakan untuk menghitung seberapa besar asset dari perusahaan yang dapat dijadikan jaminan hutang (Sofilda dan dirumuskan sebagai berikut. (Tita dan Evanti, 2014 dalam Ni Komang, 2017).

Tabel 5. Struktur Aktiva (X_2) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

No	Perusahaan	Struktur Aktiva %					Rata-rata
		2012	2013	2014	2015	2016	
1	Agung Podomoro Land Tbk	12,19	14	13,38	14,72	15,75	14,008
2	Alam Sutera Reality Tbk	6,47	5,55	5,66	5,86	5,69	5,846
3	Bekasi Asri Pemula Tbk	0,43	0,59	0,35	0,16	0,04	0,314
4	Bumi Citra Permai Tbk	4,38	3,74	0,81	5,11	4,55	3,718
5	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	3,32	2,28	2,04	2,36	3,31	2,662
6	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	2,66	29,46	25,34	13,65	9,96	16,214
7	Bukit Darmo Property Tbk	1,29	1,13	0,99	0,94	0,89	1,048
8	Sentul City Tbk	2,05	12,24	1,62	1,7	1,6	3,842
9	Bumi Serpong Damai Tbk	2,48	1,94	2,15	2,23	2,15	2,19
10	Cowell Development Tbk	19,22	18,26	10,13	11,25	11,24	14,02
11	Ciputra Development Tbk	8,25	8,84	9,99	11,28	10,43	9,758
12	Duta Anggada Realty Tbk	0,36	0,27	0,46	0,48	1,25	0,564
13	Inti Land Development Tbk	4,55	5,44	2,87	2,19	2,05	3,42
14	Duta Pertiwi Tbk	2,06	2,19	3,26	3,43	3,54	2,896

15	Bakrieland Development Tbk	22,95	13,17	5,21	3,55	21,52	13,28
16	Megapolitan Development Tbk	3,61	3,5	2,78	2,63	2,12	2,928
17	Fortune Mate Indonesia Tbk	10,51	18,1	16,67	12,87	0,045	11,639
18	Gading Development Tbk	3,22	3,66	3,74	3,89	3,72	3,646
19	Goa Makassar Tourism Development Tbk	0,26	0,33	0,29	0,27	0,24	0,278
20	Perdana Gapura Prima Tbk	0,8	1,25	1,13	2,97	2,64	1,758
21	Jaya Real Property Tbk	0,64	0,57	0,63	1,16	1,01	0,802
22	Kawasan Industri Jabaleka Tbk	30,21	26,27	26,18	22,51	21,49	25,332
23	Lamicitra Nusantara Tbk	6,33	5,55	5,39	4,87	5,64	5,556
24	Eureka Prima Jakarta Tbk (d.h Laguna Cipta Griya Tbk)	0,74	0,01	0,035	0,034	0,03	0,1698
25	Lippo Cikarang Tbk	1,7	1,68	1,23	1,47	1,55	1,526
26	Lippo Karawaci Tbk	8,93	8,98	8,47	6,6	6,36	7,868
27	Modernland Realty Tbk	9,17	11,84	12,66	8,74	8,07	10,096
28	Metropolitan Kenjtana Tbk	65,73	67,47	48,71	40,08	40,67	52,532
29	Metropolitan Land Tbk	8,6	7,99	9,71	10,05	9,86	9,242
30	Nirvana Development Tbk	0,11	0,18	5,86	5,53	4,43	3,222
31	Indonesia Prima Property Tbk	16,48	15,67	14,61	13,65	2,28	12,538
32	Plaza Indonesia Realty Tbk	23,01	20,67	18,8	17,63	17,46	19,514
33	Pakuwon Jati Tbk	11,16	7,24	5,75	7,76	8,22	8,026
34	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	0,39	0,08	0,62	0,6	0,95	0,528
35	Roda Vivatex Tbk	76,95	84,64	79,04	70,44	64,44	75,102
36	Pikko Land Development Tbk	0,27	0,23	0,22	0,4	0,32	0,288
37	Dadanayasa Arthama Tbk	14,85	9	8,6	8,16	7,78	9,678
38	Suryamas Dutamakmur Tbk	8,01	8,83	10,86	10,45	10,21	9,672
39	Summarecon Agung Tbk	2,59	2,57	3,67	2,24	2,16	2,646

Dari tabel diatas diketahui bahwa struktur aktiva terendah tahun 2012 terjadi pada perusahaan PT. Nirvana Development, Tbk sebesar 0,11% dan struktur aktiva tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Roda Vivatex, Tbk sebesar 76,95%. Tahun 2013, struktur aktiva terendah terjadi pada perusahaan PT. Eureka Prima Jakarta, Tbk sebesar 0,01% dan struktur perusahaan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Roda Vivatex, Tbk sebesar 84,64%. Tahun 2014, struktur aktiva terendah terjadi pada perusahaan PT. Eureka Prima Jakarta sebesar 0,035% dan struktur aktiva tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Roda Vivatex, Tbk sebesar 79,04%. Tahun 2015, struktur aktiva terendah terjadi pada perusahaan PT. Eureka Prima Jakarta sebesar 0,034% dan struktur aktiva tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Roda Vivatex, Tbk sebesar 70,44%. Tahun 2016, struktur aktiva terendah terjadi pada perusahaan PT. Eureka Prima Jakarta, Tbk sebesar 0,03% dan struktur aktiva tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Roda Vivatex sebesar 64,88%.

Tingkat Pertumbuhan (X_3) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

Tingkat pertumbuhan adalah kemampuan perusahaan untuk meraih profit materi dan profit non-materi sesuai target. Pengukuran variabel tingkat pertumbuhan perusahaan dapat diukur dengan melihat pertumbuhan dari tahun ke tahun (Kennedy : 2011).

Tabel 6. Tingkat Pertumbuhan (X_3) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

No	Perusahaan	Tingkat Pertumbuhan %					Rata-rata
		2012	2013	2014	2015	2016	
1	Agung Podomoro Land Tbk	18,45	4,51	8,06	12,74	0,59	5,38
2	Alam Sutera Reality Tbk	77,14	50,59	-1,44	-23,33	-2,44	35,0088
3	Bekasi Asri Pemula Tbk	-17,83	59,47	13,15	-47,29	40,91	33,7936
4	Bumi Citra Permai Tbk	89,38	71,53	20,07	-20,94	33,43	33,4088
5	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	102,77	37,17	-37,01	-18,18	20	39,216
6	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	18,47	96,83	71,32	13,14	2	34,9784
7	Bukit Darmo Property Tbk	-24,38	-15,03	843,26	-45,89	-12,79	277,6904
8	Sentul City Tbk	36,01	54,48	-25,94	-21,43	115,54	44,3336
9	Bumi Serpong Damai Tbk	32,83	54,01	-2,95	10,61	5,03	18,8112
10	Cowell Development Tbk	71,87	6,21	71,19	2,99	-2,27	33,2256
11	Ciputra Development Tbk	52,53	52,8	24,96	18,52	-10,31	19,972
12	Duta Anggada Realty Tbk	101,99	-1,93	55,29	-34,57	-10,43	45,256
13	Inti Land Development Tbk	34,37	19,65	21,42	20,4	3,43	6,6512
14	Duta Pertiwi Tbk	40,39	2,25	-3,8	9,29	19,72	13,188
15	Bakrieland Development Tbk	53,02	13,62	-50,63	-11,66	20,96	28,9656
16	Megapolitan Development Tbk	9,63	106,5	38,26	4,5	1,57	32,2304
17	Fortune Mate Indonesia Tbk	56,89	35,93	-12,29	436,94	68,33	127,912
18	Gading Development Tbk	44,59	62,16	24,28	-22,29	-55,19	39,56
19	Goa Makassar Tourism Development Tbk	26,77	25,49	5,16	75,99	-9,09	21,4632
20	Perdana Gapura Prima Tbk	-8,43	45,47	8,98	-26,4	3,09	18,1464
21	Jaya Real Property Tbk	23,36	19,4	47,17	11,04	10,73	10,34
22	Kawasan Industri Jabaleka Tbk	21,97	95,6	2,17	12,17	-6,65	28,2192
23	Lamicitra Nusantara Tbk	-17,15	-6,44	5,45	96,15	-62,58	38,1712
24	Eureka Prima Jakarta Tbk (d.h Laguna Cipta Griya Tbk)	141,46	-8,91	105,07	-71,11	-48,29	79,6968
25	Lippo Cikarang Tbk	12,25	31,07	34,97	17,61	-27,14	16,9576
26	Lippo Karawaci Tbk	47,03	8,21	74,83	-23,55	18,26	28,7792
27	Modernland Realty Tbk	116,25	71,79	56,65	4,57	-17,16	42,172
28	Metropolitan Kenjtana Tbk	7,54	12,46	15,57	81,35	22,45	21,3904
29	Metropolitan Land Tbk	25,27	25,96	30,73	-2,55	4,49	12,648
30	Nirvana Development Tbk	2941,96	179,48	-6,87	105,81	-47,8	922,9776
31	Indonesia Prima Property Tbk	-16,4	-15,17	-2,12	6,04	-7,62	7,2112

32	Plaza Indonesia Realty Tbk	87,99	-18,52	9,22	8,07	0,89	28,184
33	Pakuwon Jati Tbk	46,49	39,91	27,8	19,44	4,67	12,4856
34	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	165,36	-50,76	139,72	-65,54	5,74	90,9088
35	Roda Vivatex Tbk	11,37	26,87	3,17	-2,12	-3,64	9,592
36	Pikko Land Development Tbk	23,85	204,17	7,03	54,14	-51,3	65,2616
37	Dadanayasa Arthama Tbk	-0,58	298,71	-64,72	5,28	2,83	100,1624
38	Suryamas Dutamakmur Tbk	-0,73	22,96	26,51	38,67	-14,37	17,7264
39	Summarecon Agung Tbk	46,78	18,21	30,28	-2,32	-4,01	16,7624

Dari hasil tabel diatas diketahui bahwa tingkat pertumbuhan penjualan terendah tahun 2012 terjadi pada perusahaan PT. Bukit Darmo Property, Tbk sebesar -24,38% dan tingkat pertumbuhan penjualan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Nirvana Develoment, Tbk sebesar 2.941, 27%. Tahun 2013, tingkat pertumbuhan penjualan terendah terjadi pada perusahaan PT. Rista Bintang Mahkota Sejati, Tbk sebesar -50,76% dan tingkat pertumbuhan penjualan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Dadanayasa Arthama, Tbk sebesar 298,71%. Tahun 2014, tingkat pertumbuhan terendah terjadi pada perusahaan PT. Dadanayasa Arthama, Tbk sebesar -64,72% dan tingkat pertumbuhan penjualan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Bukit Darmo Property, Tbk sebesar 843,26%. Tahun 2015, tinggi pertumbuhan penjualan terendah terjadi pada perusahaan PT. Eureka Prima Jakarta, Tbk sebesar -71,11% dan tingkat pertumbuhan penjualan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Fortune Matte Indonesia, Tbk sebesar 436,94%. Tahun 2016, tingkat pertumbuhan penjualan terendah terjadi pada perusahaan PT. Lamicitra Nusantara, Tbk sebesar -62,58% dan tingkat pertumbuhan penjualan tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Sentulcity, Tbk sebesar 115,54%.

Profitabilitas (X₄) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

Profitabilitas (*Net Profit Margin*) adalah tingkat kemampuan bersih yang berhasil diperoleh perusahaan dalam menjalankan operasionalnya. Dimana NPM merupakan rasio yang menunjukkan keuntungan netto dari setiap penjualan. Menurut Martono dan Agus Harjito (2005), Net Profit Margin dapat diukur dengan :

Tabel 7. Profitabilitas (X₄) Perusahaan Property dan Real Estate tahun 2012-2016

No	Perusahaan	Profitabilitas %					Rata-rata
		2012	2013	2014	2015	2016	
1	Agung Podomoro Land Tbk	17,94	18,98	18,57	18,7	15,64	17,966
2	Alam Sutera Realty Tbk	49,71	24,14	32,41	24,58	18,78	29,924
3	Bekasi Asri Pemula Tbk	17,82	12,51	15,5	4,98	4,87	11,136
4	Bumi Citra Permai Tbk	9,05	18,17	14,13	3,14	21,69	13,236
5	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk	48,73	56,26	46,61	30,85	40,79	44,648

6	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	-50,22	184,14	19,92	112,12	23,9	57,972
7	Bukit Darmo Property Tbk	-435,81	-519,43	6,55	-46,96	-55,23	-210,176
8	Sentul City Tbk	35,48	62,9	5,68	11,02	46,61	32,338
9	Bumi Serpong Damai Tbk	39,67	50,67	71,14	37,87	31,24	46,118
10	Cowell Development Tbk	22,37	14,72	29,06	-30,63	-4,11	6,282
11	Ciputra Development Tbk	25,56	27,84	23,3	23,16	17,37	23,446
12	Duta Anggada Realty Tbk	21,38	21,79	31,68	21,09	25,42	24,272
13	Inti Land Development Tbk	15,88	21,83	23,67	19,04	13,06	18,696
14	Duta Pertiwi Tbk	39,08	47,17	45,28	39,78	41,63	42,588
15	Bakrieland Development Tbk	-37,66	-6,98	29,89	-51,89	-32,41	-19,81
16	Megapolitan Development Tbk	3,83	15,1	14,49	18,83	19,81	14,412
17	Fortune Mate Indonesia Tbk	2,59	-15,69	5,55	66,77	68,87	25,618
18	Gading Development Tbk	9,15	16,97	30,66	4,15	2,23	12,632
19	Goa Makassar Tourism Development Tbk	26,83	30,5	37,9	37,14	29,96	32,466
20	Perdana Gapura Prima Tbk	15,78	20,53	16,31	17,52	10,95	16,218
21	Jaya Real Property Tbk	38,84	41,52	37,58	40,45	42,75	40,228
22	Kawasan Industri Jabaleka Tbk	27,13	3,81	14,25	10,55	14,55	14,058
23	Lamicitra Nusantara Tbk	29,68	43,92	29,42	59,99	19,71	36,544
24	Eureka Prima Jakarta Tbk (d.h Laguna Cipta Griya Tbk)	-5,54	-56,37	12,11	-1,57	14,57	-7,36
25	Lippo Cikarang Tbk	40,17	44,47	46,92	43,15	34,64	41,87
26	Lippo Karawaci Tbk	21,47	23,88	26,94	11,49	11,64	19,084
27	Modernland Realty Tbk	25,72	140,88	25,92	30,65	21,24	48,882
28	Metropolitan Kenjtana Tbk	40,86	36,58	37,91	42,47	46,76	40,916
29	Metropolitan Land Tbk	30,04	28,18	27,69	22,03	27,68	27,124
30	Nirvana Development Tbk	26,72	2,73	-44,21	-5,54	-11,88	-6,436
31	Indonesia Prima Property Tbk	13,39	-9,45	43,56	90,78	131,43	53,942
32	Plaza Indonesia Realty Tbk	13,72	2,39	23,59	17	43,73	20,086
33	Pakuwon Jati Tbk	35,39	37,51	67,11	30,28	36,77	41,412
34	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk	4,6	-68,06	6,1	-18,18	-37,4	-22,588
35	Roda Vivatex Tbk	37,87	47,1	53,93	61,25	63,9	52,81
36	Pikko Land Development Tbk	33,65	58,87	75,53	45,42	11,89	45,072
37	Dadanayasa Arthama Tbk	10,7	64,25	13,67	15,71	32,2	27,306
38	Suryamas Dutamakmur Tbk	17,29	8,03	10,57	13,02	4,13	10,608
39	Summarecon Agung Tbk	22,87	26,76	28,09	18,92	11,2	21,568

Dari tabel diatas diketahui bahwa profitabilitas terendah tahun 2012 terjadi pada perusahaan Bukit Darmo Property, Tbk sebesar -435,81% dan profitabilitas tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Alam Sutera Realty, Tbk sebesar 49,71%. Tahun 2013, profitabilitas terendah terjadi pada perusahaan PT. Bukit Darmo Property, Tbk sebesar -519,43% dan profitabilitas tertinggi terjadi pada perusahaan PT.

Bhuwanatala Indah Permai, Tbk sebesar 184,14%. Tahun 2014, profitabilitas terendah terjadi pada perusahaan PT. Nirvana Development, Tbk sebesar -44,21% dan profitabilitas tertinggi terjadi pada perusahaan Pikko Land Development, Tbk sebesar 75,53%. Tahun 2015, profitabilitas terendah terjadi pada perusahaan PT. Bakrieland Development, Tbk sebesar -51,89% dan profitabilitas tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Bhuwanatala Indah Permai, Tbk sebesar 112,12%. Tahun 2016, profitabilitas terendah terjadi pada perusahaan PT. Bukit Darmo Property, Tbk sebesar -55,23% dan profitabilitas tertinggi terjadi pada perusahaan PT. Indonesia Prima Property, Tbk sebesar 131,43%.

Hasil Uji Outlier

Tabel 8. Hasil Uji Outlier

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Struktur_modal	195	1,65	284,94	75,8273	50,13187
Ukuran_perusahaan	195	17,18	31,35	26,7950	3,10604
Struktur_aktiva	195	,01	84,64	9,4453	14,65822
Tingkat_pertumbuhan	195	-71,11	2941,96	43,5337	223,96791
Profitabilitas	195	-519,43	184,14	19,1053	59,08783
Valid N (listwise)	195				

Dari hasil pengujian outlier ditemukan ada 17 data outlier dari 195 sampel yang dipakai. Data 17 tersebut merupakan data yang pecicilan atau data yang nilai nominalnya terlalu besar dari jumlah rata-rat biasanya sehingga perlu dihilangkan. Adapun kriteria data outlier yang dihilangkan adalah data outlier $>2,5$ dan $<-2,5$, sehingga setelah data outlier diambil maka sampel yang digunakan saat ini sebanyak 178 data perusahaan.

Analisis Regresi Linear Berganda

Berdasarkan dari tabel diatas diperoleh data masukan seperti terlihat pada lampiran. Data masukan ini digunakan untuk menghasilkan perhitungan statistik. Perhitungan dilakukan dengan menggunakan metode regresi linear berganda untuk melihat konsistensi dari pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependennya. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah ukuran perusahaan, tingkat pertumbuhan, struktur aktiva, dan profitabilitas terhadap variabel terikat yaitu struktur modal. Dari hasil analisis perhitungan komputer menggunakan program SPSS.

Tabel 9. Hasil Uji Analisis Regresi Linier Berganda**Coefficients^a**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	120,693	29,806		4,049	,000
Ukuran Perusahaan	-1,889	1,099	-,128	-1,720	,087
Struktur Aktiva	,920	,466	,147	1,974	,050
Tingkat Pertumbuhan	-,061	,061	-,077	-,996	,321
Profitabilitas	,026	,126	,016	,206	,837

a. Dependent Variable: Struktur Modal

Adapun persamaan regresi yang dihasilkan adalah sebagai berikut :

$$\hat{Y} = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4$$

$$Y = 120,693 - 1,889 X_1 + 0,920 X_2 - 0,061 X_3 + 0,026 X_4$$

1. Nilai konstanta (a) sebesar 120,693 menunjukkan apabila variabel ukuran perusahaan (X1), struktur aktiva (X2), tingkat pertumbuhan (X3), dan profitabilitas (X4) besarnya nol atau konstan, maka nilai struktur modalnya adalah sebesar 120,693.
2. Koefisien regresi untuk variabel ukuran perusahaan (X1) berpengaruh negatif dapat diartikan apabila ada penurunan pada ukuran perusahaan maka struktur modal perusahaan mengalami kenaikan dan begitu pula sebaliknya. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa setiap ada penurunan sebesar satu satuan maka akan berdampak pada kenaikan struktur modal perusahaan sebesar 1,889.
3. Koefisien regresi untuk variabel struktur aktiva (X2) berpengaruh positif dapat diartikan apabila ada kenaikan pada struktur aktiva maka struktur modal perusahaan mengalami kenaikan dan begitu pula sebaliknya. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa setiap ada kenaikan satu satuan maka akan berdampak pada kenaikan struktur modal perusahaan sebesar 0,920.
4. Koefisien regresi untuk variabel tingkat pertumbuhan (X3) berpengaruh negatif dapat diartikan apabila ada penurunan pada tingkat pertumbuhan maka struktur modal perusahaan mengalami kenaikan dan begitu pula sebaliknya. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa setiap penurunan

sebesar satu satuan maka akan berdampak pada kenaikan struktur modal perusahaan sebesar 0,061.

- Koefisien regresi untuk variabel profitabilitas (X4) berpengaruh positif dapat diartikan apabila ada kenaikan pada profitabilitas maka struktur modal perusahaan mengalami kenaikan dan begitu pula sebaliknya. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa setiap kenaikan sebesar satu satuan maka akan berdampak pada kenaikan struktur modal perusahaan sebesar 0,026.

Pengujian Hipotesis

Hasil Uji t (Parsial)

Tabel 10. Hasil Uji t (Parsial)

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		
Model		B	Std. Error	Beta	t	Sig.
1	(Constant)	120,693	29,806		4,049	,000
	Ukuran Perusahaan	-1,889	1,099	-,128	-1,720	,087
	Struktur Aktiva	,920	,466	,147	1,974	,050
	Tingkat Pertumbuhan	-,061	,061	-,077	-,996	,321
	Profitabilitas	,026	,126	,016	,206	,837

a. Dependent Variable: Struktur Modal

Berdasarkan Tabel diatas, diketahui pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat yang ditentukan oleh nilai signifikansi. Berikut ini merupakan penjelasan mengenai hasil uji statistik t :

- Ukuran perusahaan (X1) Tidak berpengaruh positif dan tidak nyata terhadap Y (Struktur Modal), atau tidak dapat diterima dengan tingkat [Sig. 0,087 > 0,05 : Tidak signifikan [positif]. Maka dapat disimpulkan bahwa H1 ditolak dan H0 diterima, yang artinya “Ukuran Perusahaan (X1) tidak berpengaruh terhadap Struktur Modal (Y).”
- Struktur Aktiva (X2) berpengaruh positif dan nyata terhadap Y (Struktur modal), atau dapat diterima dengan tingkat [sig. 0,050 = 0,05 : Signifikan [positif]. Maka dapat disimpulkan bahwa

H2 diterima dan H0 ditolak, yang artinya “Struktur Aktiva (X2) berpengaruh terhadap Struktur Modal (Y).”

3. Tingkat Pertumbuhan (X3) Tidak berpengaruh positif dan tidak nyata terhadap Y (Struktur Modal), atau tidak dapat diterima dengan tingkat [Sig. 0,321 > 0,05 : Tidak signifikan [positif]. Maka dapat disimpulkan bahwa H3 ditolak dan H0 diterima, yang artinya “Tingkat Pertumbuhan (X3) berpengaruh terhadap Struktur Modal (Y).”
4. Profitabilitas (X4) Tidak berpengaruh positif dan tidak nyata terhadap Y (Struktur Modal), atau tidak dapat diterima dengan tingkat [Sig. 0,837 > 0,05 : Tidak Signifikan [positif]. Maka dapat disimpulkan bahwa H4 ditolak dan H0 diterima, yang artinya “Profitabilitas (X4) berpengaruh terhadap Struktur Modal (Y).”

Hasil Uji F

Uji F digunakan untuk menguji kesesuaian model regresi. Uji F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel ukuran perusahaan (X1), struktur aktiva (X2), tingkat pertumbuhan (X3), dan profitabilitas (X4) mempunyai pengaruh secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel struktur modal (Y).

Tabel 11. Hasil Uji F

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	16060,228	4	4015,057	1,898	,113 ^b
	Residual	366041,246	173	2115,845		
	Total	382101,474	177			

a. Dependent Variable: Struktur Modal

b. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Aktiva, Tingkat Pertumbuhan

Berdasarkan tabel terlihat angka $F = 1,898$ dengan $\text{Sig. } 0,113 > 0,05$: Signifikan 0,113 lebih besar dari $\alpha = 0,05$, maka H0 ditolak dan Ha diterima. Berarti variabel (X1) Ukuran perusahaan, variabel (X2) Struktur aktiva, variabel (X3) Tingkat pertumbuhan, dan variabel (X4) Profitabilitas secara bersama-sama (simultan) berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen (Y), yaitu Struktur Modal.

RINGKASAN, SIMPULAN, & SARAN

Ringkasan

Dengan hasil diatas atau melihat model regresi yang didapat maka peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa :

1. Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal
 - a. Berdasarkan hasil uji t (parsial) yang dilakukan variabel ukuran perusahaan terhadap struktur modal, mempunyai tingkat Sig. 0,087 atau 8,7% dimana lebih dari tingkat Signifikansi yang telah ditetapkan sebesar 0,05 atau 5% yang artinya berpengaruh tidak signifikan terhadap variabel struktur modal dengan menggunakan indikator $\text{Size} = \text{Ln}(\text{Total Aktiva})$.
 - b. Secara teori ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya asset yang dimiliki perusahaan, ditunjukkan oleh natural logaritma dari total aktiva. Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Ukuran perusahaan dapat diukur dengan menggunakan total aktiva penjualan, atau modal dari perusahaan tersebut. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Sari Wulandari (2015) dimana ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal namun bertolak-belakang dengan penelitian yang dilakukan Ni Komang Ayu Ariani dan Ni Luh Putu Wiagustini (2017) yang membuktikan bahwa ukuran perusahaan secara partial memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.
2. Pengaruh Struktur Aktiva terhadap Struktur Modal
 - a. Berdasarkan hasil uji t (parsial) yang dilakukan variabel struktur aktiva dengan indikator Fixed asset yang mempunyai tingkat Sig. 0,05 atau 5% dimana tidak lebih atau tidak kurang dari nilai signifikansi yang telah ditetapkan sebesar 0,05 atau 5% yang artinya struktur aktiva berpengaruh signifikan terhadap variabel struktur modal dengan menggunakan indikator Fixed asset.
 - b. Secara teori asset merupakan aktiva yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan. Semakin besar peningkatan asset, semakin besar pula hasil operasi yang dihasilkan perusahaan. Adanya peningkatan asset dan hasil operasi ini akan menambah kepercayaan pihak luar untuk mendapatkan tambahan modal. Hal tersebut akan membuat proporsi hutang menjadi lebih besar dibandingkan dengan modal sendiri karena akan meminjamkan dana sesuai dengan besarnya asset yang dimiliki perusahaan.
 - c. Hasil penelitian yang mendukung penelitian ini yaitu penelitian yang dilakukan oleh Kennedy, Nur Azlina, dan Anisa Ratna Suzana (2011) dan Sari Wulandari (2015), bahwa

struktur aktiva secara signifikan berpengaruh terhadap struktur modal, namun hasil penelitian tersebut bertolak-belakang dengan penelitian yang dilakukan oleh Anas Ismail, Triyono, dan Fathan Achyani (2015) yang membuktikan bahwa struktur aktiva berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal.

3. Pengaruh Tingkat Pertumbuhan terhadap Struktur Modal

- a. Berdasarkan hasil uji t (parsial) yang dilakukan variabel tingkat pertumbuhan dengan indikator pertumbuhan penjualan, mempunyai tingkat Sig. 0,321 atau sebesar 32,1% dimana lebih dari tingkat signifikan yang telah ditetapkan sebesar 0,05 atau 5% yang artinya berpengaruh tidak signifikan terhadap variabel struktur modal.
- b. Tingkat pertumbuhan suatu perusahaan dapat dilihat dari pertambahan volume dan peningkatan harga khususnya dalam hal penjualan karena penjualan merupakan suatu aktivitas yang pada umumnya dilakukan oleh perusahaan untuk mendapatkan tujuan yang ingin dicapai yaitu tingkat laba yang diharapkan. Perhitungan tingkat penjualan pada akhir periode dengan penjualan yang dijadikan periode dasar. Apabila nilai perbandingannya semakin besar, maka dapat dikatakan bahwa tingkat pertumbuhan penjualan semakin baik. Perusahaan dengan penjualan yang relatif stabil dapat lebih aman memperoleh lebih banyak pinjaman dan menanggung beban tetap yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan yang penjualannya tidak stabil. Bagi perusahaan dengan tingkat pertumbuhan penjualan dan laba yang tinggi, kecenderungan penggunaan hutang lebih besar dibandingkan dengan perusahaan yang tingkat pertumbuhan penjualannya lebih rendah.
- c. Hasil penelitian ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Putri Ismaida dan Mulia Saputra (2016) dan Hana Hapsari Khusnul Khotimah(2017), yang membuktikan bahwa tingkat pertumbuhan tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal, namun penelitian ini bertolak-belakang dengan penelitian yang dilakukan oleh Vera Melia Suci dan Erny Rachmawati (2016) yang membuktikan bahwa tingkat pertumbuhan berpengaruh negatif terhadap struktur modal dan bertolak-belakang juga dengan penelitian yang dilakukan Ni Komang Ayu Ariani dan Ni Luh Putu Wiagustini (2017) yang membuktikan bahwa tingkat pertumbuhan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

4. Pengaruh Profitabilitas terhadap Struktur Modal

- a. Berdasarkan hasil uji t (parsial) yang dilakukan variabel profitabilitas dengan indikator NPM (Net Profit Margin) mempunyai tingkat Sig. 0,206 atau 20,6% dimana lebih besar

dari nilai signifikan 0,05 atau 5%, yang artinya profitabilitas berpengaruh tidak signifikan terhadap variabel struktur modal.

- b. Perusahaan yang mengalami kesulitan keuangan akan meminjam uang atau mengeluarkan saham dengan kondisi tertentu agar mendapatkan sumber dana untuk kegiatan operasionalnya. Perusahaan dengan kondisi keuangan yang baik akan meminjam dana yang lebih sedikit meskipun mempunyai kesempatan untuk meminjam lebih banyak. Hal ini sejalan dengan pecking order theory yang mengemukakan bahwa perusahaan cenderung mempergunakan sumber pendanaan internal sebanyak mungkin sebelum memutuskan untuk berhutang. Selain itu kebanyakan mereka menggunakan pendapatannya untuk membayar hutang sehingga memiliki tingkat leverage yang rendah.
- c. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Kennedy, Nur Azlina, dan Anisa Ratna Suzana (2011), dan Nofi Noraliyah (2017) bahwa profitabilitas tidak signifikan mempengaruhi struktur modal, namun bertolak-belakang dengan penelitian Putri Ismaida dan Mulia Saputra (2016) yang membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, setelah melalui tahap pengumpulan data, pengolahan data, analisis data, dan interpretasi hasil analisis mengenai pengaruh Ukuran Perusahaan, Struktur Aktiva, Tingkat Pertumbuhan, dan Profitabilitas terhadap Struktur Modal, dengan menggunakan data yang terdistribusi normal, tidak terdapat multikolinearitas, tidak terjadi heterokedastisitas, dan terjadi autokorelasi positif, maka dihasilkan kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil analisis data secara parsial, diperoleh bahwa variabel Ukuran Perusahaan tidak berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal. Hal ini dapat dilihat dari tingkat signifikansi Ukuran Perusahaan sebesar 0,087 lebih besar dari 0,05. Sehingga hipotesis yang menyatakan Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Struktur Modal, tidak terbukti.
2. Berdasarkan hasil analisis data secara parsial, diperoleh bahwa variabel Struktur Aktiva berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal. Hal ini dapat dilihat dari tingkat signifikansi Struktur Aktiva sebesar 0,05 lebih sama dengan 0,05. Sehingga hipotesis yang menyatakan Struktur Aktiva berpengaruh terhadap Struktur Modal, terbukti.
3. Berdasarkan hasil analisis data secara parsial, diperoleh bahwa variabel Tingkat Pertumbuhan tidak berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal. Hal ini dapat dilihat dari tingkat signifikansi Tingkat Pertumbuhan sebesar 0,321 lebih besar dari 0,05. Sehingga hipotesis yang menyatakan Tingkat Pertumbuhan tidak berpengaruh terhadap Struktur Modal, terbukti.

4. Berdasarkan hasil analisis data secara parsial, diperoleh bahwa variabel Profitabilitas tidak berpengaruh positif signifikan terhadap Struktur Modal. Hal ini dapat dilihat dari tingkat signifikansi Profitabilitas sebesar 0,837 lebih besar dari 0,05. Sehingga hipotesis yang menyatakan Profitabilitas tidak berpengaruh terhadap Struktur Modal, terbukti.

Saran

Untuk itu berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan, maka saran-saran yang dapat diberikan yaitu :

1. Untuk pengembangan perusahaan, baiknya perusahaan membagi dana yang diperoleh untuk kepentingan ekspansi untuk kemajuan perusahaan dan juga membayar kewajiban yang sudah dibenbankan agar proporsi hutang lebih sedikit menurun.
2. Bagi investor baiknya ber-investasi pada perusahaan property dan real estate yang memiliki tingkat pertumbuhan yang tinggi, karena kemungkinan besar tingkat pengembalian juga akan stabil.

REFERENSI

- [1] Anas Ismail, Triyono, dan Achyani, 2015. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Property dan Real Estate. Jurnal Manajemen Daya Saing.
- [2] Astuti, Dewi, 2004. Manajemen Keuangan Perusahaan. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- [3] Brealy, Richard A. And Myers, Stewart. C, 2002. Principles of Corporate Finance. Graw-Hill Companies, Inc.
- [4] Brigham, Eugene F and Joel F. Houston, 2006. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan, Edisi Sepuluh. Jakarta: Salemba Empat.
- [5] Brigham, Eugene, F., dan Joel, F.H. 2011. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Edisi 11. Jakarta: Salemba Empat.
- [6] Chandra, Teddy, 2014. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Property Dan Real Estate di Indonesia. Jurnal on Google Scholar.
- [7] Ghozali, I, 2013. Aplikasi Multivariant dengan Program IBM SPSS 21. Edisi 7. Semarang: Universitas Diponegoro.
- [8] H. H. Khusnul K. 2016. Analisis Faktor Penentu Struktur Modal Pada Perusahaan Property and Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Jurnal on Google Scholar.
- [9] Kasmir, 2010. Pengantar Manajemen Keuangan. Edisi 1, Jakarta: Kencana.

- [10] Kennedy, Nur Azlina, A. R. Suzana, 2010. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Real Estate And Property Yang Go Public di Bursa Efek Indonesia. Jurnal on Google Scholar.
- [11] Kusuma, W. I.A.D., Cipta, W., dan Suwendra, I.W. 2016. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan, dan Profitabilitas terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Manufaktur. E-Journal Bisma Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Manajemen, 4.
- [12] Margaretha, Farah, 2011. Manajemen Keuangan Untuk Manajer Non Keuangan. Jakarta: Erlangga.
- [13] Mondher, K, 2012. Capital Structure Determinants: New Evidence From French Panel Data. International Journal of business and Management, 10(9).
- [14] N. K. Ayu Ariani dan N. L. Putu Wiagustini, 2017. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI. Jurnal Ekonomi dan Bisnis, Vol. 6. No. 6, 3168-3195.
- [15] Noraliyah, Nofi, 2017. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2012-2014. Jurnal Ekonomi dan Akuntansi. 12.1.02.01.0155
- [16] Pangeran, Perminas, 2011. Pemilihan Sekuritas dan Arah Kebijakan Struktur Modal: Pecking Order atukah Static Trade Off. Jurnal Akuntansi dan Manajemen, Vol.21, No.1, Hal: 1-15.
- [17] P. Ismaida dan M. Saputra, 2016. Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Profitabilitas, Ukuran, Dan Aktivitas Perusahaan Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI Periode 2012-2014. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi, Vol. 1, No. 1, Hal 221-229.
- [18] Prabansari, Yuke, dan Hadri Kusuma, 2005. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Manufaktur Go Public di Bursa Efek Jakarta. Sinergi, Edisi Khusus on Finance, Hal 1-15.
- [19] Riyanto, Bambang, 2010. Dasar-Dasar Pembelajaran Perusahaan. Edisi 4, Cetakan 7, Yogyakarta: BPFE UGM.
- [20] Stevani dan Ratih Handayani, 2011. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Manufaktur. Jurnal Bisnis dan Akuntansi, Vol.13, No.1, Hal 39-56.
- [21] Steven dan Lina, 2011. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kebijakan Hutang Perusahaan Manufaktur. Jurnal Bisnis dan Akuntansi, Vol. 13, No. 3, Hal 163-181.

- [22] Usman, M. U. 2013. Determinant of Capital Structure: Empirical Evidence From Large Taxpayer Share Companies in Ethiopia. *Small International Journal of Economics and Finance*, 6(1).
- [23] V. M. Suci dan E. Rachmawati, 2016. Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan, dan Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, Vol. 16, No. 2.
- [24] W. Sari, 2015. Analisis Struktur Modal Dan Variabel-Variabel Yang Mempengaruhi (Studi Empiris Pada Perusahaan Real Estate dan Property yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2013). *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, B12.2009.01397.
- [25] Weston, J. Fred, Eugene F. Brigham, 2009. *Manajemen Keuangan Edisi Sembilan*. Jakarta: Erlangga.
- [26] Wiagustini, Putu. 2010. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Denpasar: Udayana University Press.

