JURNAL

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2012-2014

FACTORS AFFECTING THE CAPITAL STRUCTURE OF PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED IN BEI PERIOD 2012-2014

Oleh:

NOFI NORALIYAH

12.1.02.01.0155

Dibimbing oleh :

1. **Dra. Puji Astuti, M.M., M.Si., Ak**
2. **Sigit Puji Winarko, SE, S.Pd., M.Ak**

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS NUSANTARA PGRI KEDIRI

2017

Artikel Skripsi
Universitas Nusantara PGRI Kediri

SURAT PERNYATAAN

ARTIKEL SKRIPSI TAHUN 2017

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap	: Nofi Noraliyah
NPM	: 12.1.02.01.0155
Telepon/HP	: 085746664460
Alamat Surel (Email)	: novinoralya@gmail.com
Judul Artikel	: Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2012-2014
Fakultas – Program Studi	: Ekonomi – Akuntansi
Nama Perguruan Tinggi	: Universitas Nusantara PGRI Kediri
Alamat Perguruan Tinggi	: Jl. K.H. Achmad Dahlan No.76 Kediri

Dengan ini menyatakan bahwa :

a. artikel yang saya tulis merupakan karya saya pribadi (bersama tim penulis) dan bebas plagiatisme;
b. artikel telah diteliti dan disetujui untuk diterbitkan oleh Dosen Pembimbing I dan II.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian data dengan pernyataan ini dan atau ada tuntutan dari pihak lain, saya bersedia bertanggungjawab dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Mengetahui		Kediri, 31 Januari 2017
Pembimbing I	Pembimbing II	Penulis
Dra. Puji Astuti, M.M., M.Si., Ak. NIDN. 0710106402	Sigit Puji Winarko., SE, S.Pd., M.Ak NIDN.0716057101	Nofi Noraliyah NPM. 12.1.02.01.0155

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI PERIODE 2012-2014

Nofi Noraliyah
12.1.02.01.0155
Ekonomi - Akuntansi
novinoralya@gmail.com
Dra. Puji Astuti, M.M., M.Si., Ak dan Sigit Puji Winarko, SE, S.Pd., M.Ak
UNIVERSITAS NUSANTARA PGRI KEDIRI

ABSTRAK

Struktur modal adalah pembelanjaan permanen yang mencerminkan perimbangan antara hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal. Penelitian ini dilakukan di BEI, yakni pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar pada tahun 2012-2014.

Variabel bebas dalam penelitian ini adalah Struktur Aktiva, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan, sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini adalah Struktur Modal. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari publikasi ringkasan kinerja tercatat di *Indonesian Stock Exchange* (IDX). Penelitian ini menggunakan populasi semua perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama tahun 2012-2014 yang berjumlah 44 perusahaan. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yang kemudian didapatkan 36 sampel perusahaan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda dengan menggunakan program SPSS *for windows* versi 20.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal. Sedangkan pada variabel Profitabilitas menunjukkan bahwa tidak adanya pengaruh signifikan terhadap Struktur Modal. Berdasarkan hasil uji F diketahui bahwa variabel Struktur Aktiva, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan secara bersama-sama (simultan) mempengaruhi Struktur Modal. Hasil *adjusted* R^2 menunjukkan nilai sebesar 0,364 atau 36,4% yang artinya bahwa variabel Struktur Aktiva, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan mampu mengukur seberapa jauh kemampuan variabel-variabel tersebut dalam menjelaskan variabel dependen yaitu Struktur Modal sebesar 36,4%, sedangkan sisanya yaitu sebesar 63,6% dijelaskan oleh faktor lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian, maka peneliti menyarankan untuk menggunakan laporan keuangan hendaknya tidak hanya menggandalkan data mengenai Struktur Aktiva, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Struktur Modal saja, tetapi perlu juga memperhatikan faktor-faktor lain dan rasio-rasio lain yang hubungannya dengan Struktur Modal dalam mengambil sebuah keputusan. Sehingga hasil keputusan yang diperoleh bisa lebih tepat dan akurat.

KATA KUNCI : Struktur Aktiva, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan Dan Struktur Modal.

I. LATAR BELAKANG

Sebagai negara berkembang, Indonesia membutuhkan dana yang cukup besar untuk melaksanakan pembangunan nasional. Namun dana yang dimiliki Indonesia belum lah cukup untuk melakukan pembangunan secara merata di berbagai daerah, sehingga hal ini mendorong pemerintah untuk mendapatkan suntikan dana dari berbagai pihak. Hal ini tentu menjadikan peluang bagi para investor baik dalam negeri maupun luar negeri untuk menanamkan modalnya di Indonesia baik berupa investasi dalam suatu perusahaan ataupun mendirikan perusahaan baru guna menunjang perekonomian Indonesia, salah satunya di perusaahan *property* dan *real estate*.

Menurut Joehartanto (2009) dalam penelitian Kusumaningrum (2010), "*Real estate* itu sendiri berasal dari bahasa Inggris, yang asal katanya berasal dari bahasa Spanyol, yang artinya adalah sebagai suatu kawasan tanah yang dikuasai oleh raja, bangsawan dan *landlord* (tuan tanah pada jaman feodal diabad pertengahan), atau singkatnya properti milik kerajaan. Sedangkan kata *property* berasal dari kata aslinya dalam bahasa Inggris, yang arti sebenarnya adalah hak dan kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan diatasnya. Sangat jelas disini baik kata *real estate* maupun *property* memiliki pengertian yang sama, yaitu hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang didirikan diatasnya. Industri *property* dan *real estate* merupakan industri yang bergerak dibidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum".

Pertumbuhan investasi di perusahaan *property* dan *real estate* yang tinggi ini tentu harus didukung oleh kinerja perusahaan yang baik pula terutama bagi perusahaan yang telah *go public* dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), hal ini bertujuan agar perusahaan dapat terus mempertahankan usahanya dan dapat bersaing dengan perusahaan lainnya.

Dalam menghadapi persaingan global setiap perusahaan dituntut untuk dapat mengantisipasi persaingan yang terjadi antar setiap perusahaan. Persaingan yang ketat antar perusahaan menimbulkan perusahaan pada khususnya perusahaan *property* dan *real estate* untuk melakukan kegiatan dan mengelola fungsi-fungsi yang terdapat didalam perusahaan secara efektif.

Dalam mengelola manajemen keuangan salah satu unsur yang perlu diperhatikan adalah seberapa besar

perusahaan mampu memenuhi kebutuhan dana yang akan digunakan untuk beroperasi dan mengembangkan usahanya. Pemenuhan dana ini bersumber dari dana sendiri, modal saham maupun utang, baik utang jangka pendek maupun utang jangka panjang. Jika suatu perusahaan dalam pemenuhan pendanaannya mengutamakan dana yang berasal dari dalam perusahaan, maka ketergantungan pada pihak luar berkurang. Tetapi bila dana yang dimiliki telah digunakan semua, maka perusahaan dapat menggunakan dana dari luar perusahaan, baik dalam bentuk utang maupun mengeluarkan saham baru. Oleh karena itu, perlu diusahakan adanya kesinambungan antara perbandingan jumlah utang dengan modal sendiri.

Salah satu masalah dalam kebijaksanaan keuangan dalam perusahaan adalah masalah struktur modal. Masalah struktur modal merupakan masalah penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modal akan mempunyai efek langsung terhadap posisi *financial* perusahaan. Struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara jumlah utang jangka penjang dengan modal sendiri. Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal yang tidak baik, dimana mempunyai utang yang sangat besar akan memberikan beban yang berat pada perusahaan yang bersangkutan.

Perusahaan yang aktivanya sesuai untuk dijadikan jaminan kredit cenderung lebih banyak mengunakan banyak utang. Perusahaan dengan struktur aktiva yang aktiva tetapnya sesuai untuk dijadikan agunan kredit akan cenderung menggunakan utang hipotik yang lebih besar, karena aktiva tetap tersebut dapat digunakan sebagai jaminan apabila perusahaan tidak mampu memenuhi kewajibanya.

Profitabilitas pun menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi struktur modal. Profitabilitas dapat ditunjukkan dengan melihat kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan dari pengguna modalnya. Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Pengukuran profitabilitas dalam penelitian ini mengungakan *Retun On Assets* (ROA).

Menurut Silvi (2011) dalam penelitian Oktavia (2014), “Ukuran perusahaan (*firm size*) menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Penentuan besar kecilnya perusahaan ini

ditentukan oleh total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Semakin besar asset yang dimiliki oleh perusahaan, maka semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut. Jaminan atas asset yang dimiliki oleh perusahaan, memungkinkan perusahaan memiliki kesempatan lebih besar untuk mendapatkan pinjaman dana/utang".

Menurut Bringham dan Houston (2006:42-43) dalam penelitian Wulandari (2010), banyak faktor yang mempengaruhi keputusan manajer dalam menentukan struktur modal perusahaan. Secara umum, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan struktur modal perusahaan adalah stabilitas penjualan, struktur aktiva, *leverage* operasi, tingkat pertumbuhan, profitabilitas, pajak, pengendalian, sikap manajemen, dividen, ukuran perusahaan, dan fleksibilitas keuangan. Menurut Wijaya dan Utama (2014) mengatakan bahwa profitabilitas dan struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal. Namun, menurut Oktavia (2014) bahwa hanya variable ukuran perusahaan dan struktur aktiva saja yang berpengaruh terhadap struktur modal dikarenakan nilai signifikansinya lebih kecil daripada nilai profitabilitasnya yaitu 0,05. Sedangkan menurut Margaretha dan Rizky Ramadhan (2010) mengatakan bahwa *firm size*, *tangibility*, profitabilitas, likuiditas, pertumbuhan serta usia perusahaan mempengaruhi struktur modal.

Berdasarkan ketidakkonsistenan hasil pada penelitian-penelitian terdahulu yang telah dilakukan pengujian tentang faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal, maka penelitian ini mencoba untuk meneliti lebih lanjut dan penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul **"Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI Periode 2012-2014".**

II. METODE

Variabel terikat (Y) dalam penelitian ini adalah Struktur Modal. Variabel bebas (X) dalam penelitian ini adalah Struktur Aktiva (X1), Profitabilitas (X2), Ukuran Perusahaan (X3).

Teknik penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *expost facto*. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif. Pengumpulan data dan informasi dengan menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate*

yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012 s/d 2014. Waktu penelitian Agustus 2016 sampai dengan bulan Desember 2016.

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012 s/d 2014, dengan jumlah 44 perusahaan. Dengan metode *purposive sampling* didapatkan jumlah sampel dalam penelitian ini adalah 36 perusahaan.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui situs *homepage Indonesian Stock Exchange* yaitu www.idx.co.id. Langhah-langkah pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi dan Riset Internet (*Online Reasearch*).

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda, yang dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu uji asumsi dasar klasik, uji model regresi, uji determinasi dan pengujian hipotesis.

III. HASIL DAN KESIMPULAN

Hasil dari uji asumsi klasik yang pertama adalah normalitas. Nilai signifikan sebesar 0.977. Dari hasil tersebut menunjukkan bahwa *Unstandardized Residual* terdistribusi normal.

Uji asumsi klasik yang kedua adalah uji multikolinearitas. Pada model regresi yang baik seharusnya antar variabel independen tidak terjadi korelasi. Bahwa variabel Struktur Aktiva, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan memiliki nilai Tolerance sebesar 0.955; 0.940 dan 0.976 yang lebih besar dari 0.10 dan VIF sebesar 1.047; 1.064 dan 1.024 yang lebih kecil dari 10. Dengan demikian dalam model ini tidak ada masalah multikolinieritas.

Uji asumsi klasik yang ketiga adalah uji heteroskedastisitas. Berdasarkan grafik *scatterplot* terlihat bahwa titik-titik menyebar secara acak serta tersebar baik diatas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y. Dan ini menunjukkan bahwa model regresi ini tidak terjadi heteroskedastisitas.

Uji asumsi klasik yang terakhir adalah uji autokorelasi. Menurut Ghozali dalam tabel *Durbin-Watson test* adalah jika nilai DW berada pada du < d < 4 - du maka tidak ada autokorelasi. Berdasarkan nilai Uji DW sebesar 2.070. Nilai tersebut berada diantara nilai du yang bernilai 1.7437 dan nilai dari 4 - du = 4 - 1.7437 = 2.2563. Maka uji autokorelasi

tersebut adalah 1.7437 < 2.070 < 2.2563. Dengan demikian model regresi tersebut sudah bebas dari masalah autokorelasi.

Hasil dari uji model regresi.

Y = -3,887 + 0,315 Struktur Aktiva – 0,014 Profitabilitas + 1,642 Ukuran Perusahaan + **ε**

Persamaan regresi tersebut mempunyai makna sebagai berikut :

1) Konstanta = - 3,887

   Jika variabel Struktur Aktiva, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan = 0, maka Stuktur Modal sebesar -3,887.

2) Koefisien X_1 = 0,315

   Setiap penambahan 1 satuan Struktur Aktiva dengan asumsi Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan bernilai nol, maka akan meningkatkan Stuktur Modal sebesar 0.315. Namun sebaliknya, jika Struktur Aktiva turun 1 satuan dengan asumsi Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan bernilai nol , maka akan menurunkan Stuktur Modal sebesar 0.315.

3) Koefisien X_2 = -0,014

   Setiap penambahan 1 satuan Profitabilitas dengan asumsi Struktur Aktiva dan Ukuran Perusahaan bernilai nol, maka akan menurunkan Stuktur Modal sebesar 0.014. Namun sebaliknya, jika Profitabilitas turun 1 satuan dengan asumsi Struktur Aktiva, dan Ukuran Perusahaan bernilai nol , maka akan meningkatkan Stuktur Modal sebesar 0.014.

4) Koefisien X_3 = 1,642

   Setiap penambahan 1 satuan Ukuran Perusahaan dengan asumsi Struktur Aktiva dan Profitabilitas bernilai nol, maka akan meningkatkan Stuktur Modal sebesar 1,642. Namun sebaliknya, jika Ukuran Perusahaan turun 1 satuan dengan asumsi Struktur Aktiva dan Profitabilitas bernilai nol , maka akan menurunkan Stuktur Modal sebesar 1,642.

Berdasarkan hasil koefisien determinasi *adjusted* R^2 sebesar 0.364, dengan demikian menunjukkan bahwa Struktur Aktiva, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan dapat menjelaskan Stuktur Modal sebesar 36,4% dan sisanya yaitu 63,6% dijelaskan oleh faktor lain yang tidak dikaji dalam penelitian ini seperti pertumbuhan laba dan DPS.

Dari pengujian hipotesis nilai signifikan uji t variabel Struktur

Aktiva < 0.05 yang berarti H_0 ditolak dan H_a diterima. Sehingga dapat dikatakan bahwa hasil dari pengujian parsial ini adalah Struktur Aktiva berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2014.

Nilai signifikan uji t variabel Profitabilitas > 0.05 yang berarti H_a ditolak dan H_0 diterima. Sehingga dapat dikatakan bahwa hasil dari pengujian parsial ini adalah Profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2014.

Nilai signifikan uji t variabel Ukuran Perusahaan < 0.05 yang berarti H_0 ditolak dan H_a diterima. Sehingga dapat dikatakan bahwa hasil dari pengujian parsial ini adalah Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2014.

Nilai signifikan uji F variabel Struktur Aktiva, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan < 0.05 yang berarti H_0 ditolak dan H_a diterima. Hasil dari pengujian simultan ini adalah Struktur Aktiva, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan berpengaruh signifikan terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan *Property dan Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2014.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Bambang Riyanto. 2008. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan.(Edisi 4)*. Yogyakarta: Yayasan Peberbit Gajah Mada.

Fahmi, Irham. 2011. *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabeta.

Febriyani, Nina dan Srimindarti, ceacilia. 2010. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan-perusahaan LQ-45 Di Bursa Efek Indonesia Periode 2006-2008.* Universitas Stikubank, Semarang.

Fransisko, Nicholas. 2005. *Cara Mudah Menyajikan Dan Memahami Laporan Keuangan Neraca Lajur*. Jakarta : PT. Grasindo.

Ghozali, Imam. 2005. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan SPSS*. Semarang : Badan penerbit Universitas Diponegoro.

Hanafi, Mamduh M. dan Abdul Halim. 2009. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta : UPP AMP YKPN.

Hartati, Yunidha Mulyani. 2013. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan LQ 45 (Non - Perbankan) Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2008-2011*. Fakultas Ekonomika Dan Bisnis, Universitas Diponegoro, Semarang.

Junaidi dan Hartono, J. 2010. *Faktor Non Keuangan Pada Opini Audit Going*

Concern. Simposium Nasional Akuntansi XII.

Kusumaningrum, Eka Amelia. 2010. *Analisis Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Asset, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal (Studi Kasus Perusahaan Real estate And Property Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2005-2009).* Skripsi, Fakultas Ekonomi, Universitas Diponegoro.

Margaretha, Farah Dan Ramadhan, Aditya Rizky. 2010. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Industri Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia.* Fakultas Ekonomi, Universitas Trisakti.

Oktavia, Dika Putri. 2014. *Analisis Pengaruh Firm Size, Asset Structure, Dan Profitability Terhadap Struktur Modal (Studi Kasus Pada Perusahaan Food And Beverages Dan Transportation Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2007-2011).* Skripsi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Prihadi, 2011. Analisis Laporan Keuangan Teori dan Aplikasi. Jakarta. PPM.

Raharjaputra, Hendra S. 2009 . *Manajemen Keuangan Akuntansi.* Jakarta : Salemba Empat.

Sudana, I Made. 2011. *Manajemen Keuangan Perusahaan: Teori Praktik* : Erlangga.

Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D).* Bandung : Alfabeta.

Syamsudin, Lukman. 2007. *Manajemen Keuangan Perusahaan (Konsep Aplikasi Dalam Perencanaan, Pengawasan, Dan Pengambilan Keputusan).* Jakarta : PT. Raja Grofindo Persada.

Weston J. Fred & Eugene F. Brigham. 2005. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan.* Edisi Kesepuluh Jilid Dua. Jakarta: Erlangga.

Widyaningrum, Yunita. 2015. *Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aktiva, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2013).* Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Yogyakarata.

Wijaya, I Putu Andre dan Utama, I Made Karya. 2014. *Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aset, Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal Serta Harga Saham.* Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Udayana (Unud) Bali.

Wulandari. 2010. *Analisis Pengaruh Ukuran Perusahaan, Struktur Aktiva Dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Makanan Dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia.* Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.