



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL
ESTATE YANG LISTED DI BEI**

DETERMINANTS OF CAPITAL STRUCTURE IN THE SECTOR OF
PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON INDONESIA
STOCK EXCHANGE

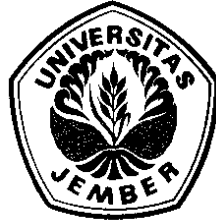
SKRIPSI

Oleh:

Rofika Oktavia

NIM. 090810201141

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS EKONOMI
2013**



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL
ESTATE YANG LISTED DI BEI**

DETERMINANTS OF CAPITAL STRUCTURE IN THE SECTOR OF
PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON INDONESIA
STOCK EXCHANGE

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember

Oleh:

Rofika Oktavia

NIM. 090810201141

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS EKONOMI

2013

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER-FAKULTAS EKONOMI

SURAT PERNYATAAN

Nama : Rofika Oktavia
NIM : 090810201141
Jurusan : Manajemen
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Judul Skripsi : Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang *Listed* di BEI

Menyatakan dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya bahwa Skripsi yang saya buat adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali apabila dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan milik orang lain. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus saya junjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya paksaan dan tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan yang saya buat ini tidak benar.

Jember, 24 Oktober 2013
Yang menyatakan,

Rofika Oktavia
NIM. 090810201141

TANDA PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang *Listed* di BEI

Nama Mahasiswa : Rofika Oktavia

NIM : 090810201141

Jurusan : Manajemen

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Disetujui Tanggal : 24 Oktober 2013

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Hj. Elok Sri Utami, M.Si
NIP. 19641228 199002 2 001

Tatok Endhiarto, SE, M.Si
NIP. 19600404 198902 1 001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen
Fakultas Ekonomi Universitas Jember

Dr. Handriyono, SE.M.Si
NIP. 19620802 199002 1001

JUDUL SKRIPSI

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG LISTED DI BEI

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : Rofika Oktavia

NIM : 090810201141

Jurusan : Manajemen

telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal:

06 November 2013

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

SUSUNAN TIM PENGUJI

- 1. Ketua : Dr. Novi Puspitasari, SE, M.M : (.....)
NIP. 19801206 2005012 001**
- 2. Sekretaris : Tatok Endhiarto, SE, M.Si : (.....)
NIP. 19600404 1989021 001**
- 3. Anggota : Dr. Hj. Elok Sri Utami, M.Si : (.....)
NIP. 19641228 1990022 001**



Mengetahui/Menyetujui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Jember

Dr. Moehammad Fathorrazi, M.Si.
NIP. 19630614 199002 1 000

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

1. Terspesial Ibunda “Kholifah” dan Ayahanda “Rejo Sutikno”, do’a, inspirasi, motivasi, perjuangan dan kerja kerasku untuk segera mengakhiri gelar sarjana ini berkat, karena, dan untuk kalian.
2. Saudaraku, “Dewi Lusyana Sari”, semangat dan *supportnya* adalah stimulan bagiku.
3. Teman Hidupku, “Ersa Prawita Budi”, semangat, kasih sayang dan *support* yang tiada henti darimu adalah sebuah motivasi bagiku.
4. Almamater Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jember tercinta.

MOTTO

“Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.”

(QS. Al – Mujadalah Ayat 11)

“Sebaik-baik manusia adalah orang yang paling bermanfaat bagi manusia.”

(HR. Thabrani dan Daruquthni)

Sebuah sukses lahir bukan karena kebetulan atau keberuntungan semata, sebuah sukses terwujud karena di ikhtiarkan melalui perencanaan yang matang, keyakinan, kerjakeras, keuletan dan niat baik.

(Andrie Wongso)

“Learn from yesterday, live for today, hope for tomorrow”

(Albert Einstein)

RINGKASAN

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang *listed* di BEI; Rofika Oktavia; 090810201141; 2013; 68 halaman; Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jember

Keputusan struktur modal merupakan keputusan keuangan yang berkaitan dengan komposisi hutang dengan ekuitas yang harus digunakan oleh perusahaan dalam pendanaannya. Setiap manajer perusahaan harus mampu menghimpun serta mengelolah dana yang bersumber dari dalam maupun luar perusahaan secara efisien agar kelangsungan operasi perusahaan tetap terjaga. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan struktur modal pada perusahaan sektor property dan real estate. Faktor-faktor yang dikaji meliputi profitabilitas, struktur aktiva, ukuran perusahaan, likuiditas, dividen dan pertumbuhan perusahaan.

Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa laporan keuangan perusahaan selama periode 2009-2012 yang diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) serta *Indonesian Capital Market Directory*. Melalui metode *purposive sampling*, diperoleh 27 perusahaan sektor property dan real estate sebagai sampel penelitian. Metode analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda.

Hasil penelitian secara parsial menunjukkan, keenam variabel tersebut memiliki pengaruh yang bervariasi pada sektor property dan real estate. Variabel profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal dengan nilai $\beta = -0,082$ dan signifikansi 0,395 tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$, struktur aktiva tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal dengan nilai $\beta = -0,008$ dan signifikansi 0,938 tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$, dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal dengan nilai $\beta = 0,061$ dan signifikansi 0,525 tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$, dan pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal dengan nilai $\beta = -0,083$ dan signifikansi 0,372 tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$. Variabel ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal dengan nilai $\beta = 0,194$ dan signifikansi 0,040 signifikan pada $\alpha = 5\%$, sedangkan variabel likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal dengan nilai $\beta = -0,284$ dan signifikansi 0,004 signifikan pada $\alpha = 5\%$.

SUMMARY

Determinants of Capital Structure in The Sector of Property and Real Estate Listed on Indonesia Stock Exchange; Rofika Oktavia; 090810201141; 2013; 68 pages; Department of Management Faculty of Economics Jember University

Capital structure decisions is a financial decisions relating to the composition of debt to equity that must be used by the company. Each company managers must be able to gather and manages internal and external funds efficiently in order to preserved continuity of operations. This research aimed to analyzing the factors that affect the capital structure decisions in the sector of peroperty and real estate companies. Factors examined include cost of, profitability, assets structure, firm size, likuidity, dividend policy, and growth.

This research uses secondary data from company financial statements during the period 2009-2012 were obtained from the official website of the Indonesia Stock Exchange (www.idx.co.id) and the Indonesian Capital Market Directory. Basedon purposive sampling method, 27 companies on sector of property and real estate were included in the research. This research applied multiple linear regression analysis.

The results showed that parcialous, the six independent variables that have a varying impact in the sector property and real estate. Profitability variables haven't impact significantly of the capital structure and the value of $\beta = -0,082$ and significant 0,395 not significantly at $\alpha = 5\%$, assets structure variables haven't impact significantly of the capital structure and the value of $\beta = -0,008$ and significant 0,938 not significantly at $\alpha = 5\%$, dividend variables haven't impact significantly of the capital structure and the value of $\beta = 0,061$ and significant 0,525 not significantly at $\alpha = 5\%$, companies growth variables haven't impact significantly of the capital structure and the value of $\beta = -0,083$ and significant 0,372 not significantly at $\alpha = 5\%$. Firm size variables have positive impact significantly of the capital structure and the value of $\beta = 0,194$ and significant 0,040 significantly at $\alpha = 5\%$, while likuidity variables have negative impact significantly of the capital structure and the value of $\beta = -0,284$ and significant 0,004 significantly at $\alpha = 5\%$.

PRAKATA

Tiada kata yang lebih indah yang dapat penulis ucapkan selain puji syukur kehadiran Tuhan semesta alam Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang *Listed* di BEI”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan masukan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

- 1) Dr. Handriyono, SE, M.Si selaku ketua jurusan manajemen Universitas Jember;
- 2) Dr. Hj. Elok Sri Utami, M.Si selaku Dosen Pembimbing I yang selalu meluangkan waktu, pikiran, perhatian dan telah memberikan banyak ilmu berharga dalam penulisan skripsi ini;
- 3) Tatok Endhiarto, SE, M.Si selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu dan pikiran, perhatian dan telah memberikan banyak ilmu berharga dalam penulisan skripsi ini;
- 4) Bapak dan Ibu Dosen Jurusan Manajemen yang telah bersedia membagi ilmu pengetahuan dan memotivasi diri ini untuk menggali ilmu lebih dalam lagi;
- 5) Ayah dan Ibuku yang paling berharga didunia ini. Terima kasih atas do’a, kasih sayang, *support*, semangat, nasehat dan pengorbanan kalian selama ini.
- 6) *My sister*, pelengkap hidupku sekaligus teman seperjuangan untuk selalu membanggakan dan memberikan yang terbaik untuk Bapak dan Ibu.
- 7) Teman Hidupku, Ersya Prawita Budi. Terima kasih atas do’a, kasih sayang, semangat, dan nasehatnya selama ini.
- 8) Teman-teman seperjuangan Manajemen 2009, Vero, Yusuf, Miuty, Khoirin, Hairul, Munifa, Erna, Richa, Cendana, Yuni, Intan, Sakia, Nina, Dini, Aini, Rosi, Oca, Lina, Ayak dan masih banyak lagi yang tak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas do’a, saran dan dukungan kalian selama ini.

- 9) Teman-teman kos blambangan jawa 2B No.24, Mbak Cuin, Cepi, Mami Indah, Prisma, Alinda, Fikachi, Oma Indri dan masih banyak lagi yang tak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih telah menjadi tempat penuh imajinasi yang mampu memberi penyegaran ditengah padatnya jadwal kuliah selama ini.

Karya tulis ilmiah ini tidaklah luput dari kekurangan dan keterbatasan. Penulis mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dari semua pihak guna kesempurnaan skripsi ini. Besar harapan penulis karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Jember, 24 Oktober 2013

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
RINGKASAN	viii
SUMMARY	ix
PRAKATA	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	7
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Kajian Teoritis	8
2.1.1 Struktur Modal	8
2.1.2 Teori Struktur Modal	10
2.1.3 Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal.....	13
2.2 Kajian Empiris.....	18
2.3 Kerangka Konseptual Penelitian	25
2.4 Hipotesis Penelitian	28

	Halaman
BAB 3. METODE PENELITIAN	31
3.1 Rancangan Penelitian	31
3.2 Populasi dan Sampel Penelitian	31
3.3 Jenis dan Sumber Data	31
3.4 Identifikasi Variabel	32
3.5 Definisi Operasional dan Skala Pengukuran Variabel	32
3.6 Metode Analisis Data	34
3.6.1 Menghitung Variabel Dependen	34
3.6.2 Menghitung Variabel Independen.....	34
3.6.3 Uji Normalitas Data	35
3.6.4 Analisis Regresi Linear Berganda.....	36
3.6.5 Uji Asumsi Klasik.....	36
3.6.6 Uji Hipotesis	38
3.7 Kerangka Pemecahan Masalah	41
BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN	43
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	43
4.2 Deskripsi Statistik Variabel Penelitian	47
4.2.1 Deskripsi Statistik Struktur Modal.....	47
4.2.2 Deskripsi Statistik Profitabilitas.....	48
4.2.3 Deskripsi Statistik Struktur Aktiva	49
4.2.4 Deskripsi Statistik Ukuran Perusahaan	50
4.2.5 Deskripsi Statistik Likuiditas	51
4.2.6 Deskripsi Statistik Dividen	51
4.2.2 Deskripsi Statistik Pertumbuhan Perusahaan.....	52
4.3 Hasil Analisis Data	53
4.3.1 Uji Normalitas Data	53
4.3.2 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda	54
4.3.3 Uji Asumsi Klasik.....	55

	Halaman
4.3.4 Uji Hipotesis	57
4.4 Pembahasan Penelitian	61
4.4.1 Pengaruh profitabilitas, struktur aktiva, ukuran perusahaan, likuiditas, dividen dan pertumbuhan perusahaan terhadap Struktur Modal pada Sektor Property dan Real Estate	61
4.5 Keterbatasan Penelitian	65
BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN	66
5.1 Kesimpulan	66
5.2 Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Deskripsi Struktur Modal Dari Industri Sektor Property dan Real Estate yang Listed di BEI Tahun 2009-2012	5
Tabel 2.1 Rangkuman Penelitian Terdahulu	23
Tabel 3.1 Jenis dan Sumber Data Penelitian	32
Tabel 3.2 Identifikasi Variabel Penelitian	32
Tabel 4.1 Daftar Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Menjadi Sampel Penelitian	46
Tabel 4.2 Deskripsi Struktur Modal pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate	47
Tabel 4.3 Deskripsi Profitabilitas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate	48
Tabel 4.4 Deskripsi Struktur Aktiva pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate	49
Tabel 4.5 Deskripsi Ukuran Perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate	50
Tabel 4.6 Deskripsi Likuiditas pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate	51
Tabel 4.7 Deskripsi Dividen pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate	52
Tabel 4.8 Deskripsi Pertumbuhan Perusahaan pada Sektor Property dan Real Estate	53
Tabel 4.9 Hasil Uji <i>Kolmogorov Smirnov</i>	54
Tabel 4.10 Nilai VIF dari Masing-Masing Variabel Independen pada Sektor Property dan Real Estate	56
Tabel 4.11 Hasil Uji <i>Durbin Watson</i> pada Sektor Property dan Real Estate	56
Tabel 4.12 Hasil Uji <i>Glejser</i> pada Sektor Property dan Real Estate	57

Halaman

Tabel 4.13 Hasil Uji t Sektor Property dan Real Estate	58
Tabel 4.14 Hasil Analisis Koefisien Determinasi pada Sektor Property dan Real Estate	60

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1 Kerangka Konseptual Penelitian.....	25
3.1 Kerangka Pemecahan Masalah	41

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Data base, Deskripsi Statistik Variabel Penelitian, Hasil Uji Normalitas Data dan Transformasi Data dalam Bentuk <i>Z-Score</i>	73
Lampiran 2	Hasil Analisis Regresi dan Uji Asumsi Klasik pada Sektor Property dan Real Estate	89