

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2012-2015

Made Merta Ariawan

Jurusan Akuntansi Program Diploma III,
Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja
mertaariawan@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (1) pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal, (2) pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal, (3) pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Struktur aktiva, profitabilitas, ukuran perusahaan sebagai variabel independen sementara struktur modal digunakan sebagai variabel dependen. Berdasarkan hasil analisis data yang dilakukan, diperoleh hasil: (1) struktur aktiva berpengaruh negative dan signifikan terhadap struktur modal, (2) profitabilitas berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap struktur modal, (3) ukuran perusahaan berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap struktur modal perusahaan.

Kata Kunci: Struktur Aktiva, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan.

Abstract

This study aims to determine: (1) the influence of asset structure on capital structure, (2) influence of profitability to capital structure, (3) influence of firm size to capital structure.

Data analysis technique used is multiple linear regression analysis. The structure of assets, profitability, firm size as independent variables while the capital structure is used as a dependent variable.

Based on the results of data analysis, the results obtained: (1) the structure of the asset has a negative and significant effect on capital structure, (2) profitability has a negative and insignificant effect on capital structure, (3) firm size has negative and insignificant effect on capital structure of company .

Keywords: Asset Structure, Profitability, Company Size and Capital Structur

1. Pendahuluan

Persaingan ekonomi yang semakin meningkat dari tahun ke tahun telah membuat suatu perusahaan khususnya perusahaan *property* dan *real estate* berusaha mendorong para manajer perusahaan untuk bisa meningkatkan produksi, pemasaran dan strategi perusahaan. Bisnis *property* dan *real estate* yaitu perusahaan yang menawarkan berbagai produk yang berupa tanah dan bangunan. Bisnis *property* dan *real estate* saat ini diminati masyarakat sangat menjanjikan karena harga dari tahun ketahun semakin meningkat, kenaikan harga *property* di Indonesia disebabkan oleh pertumbuhan penduduk. Disaat kondisi pertumbuhan yang semakin meningkat membuat sumber modal melalui komposisi struktur modal yang benar dan baik akan mempengaruhi berjalannya kegiatan operasionalnya perusahaan (www.kompasiana.com, 2013). (Bambang Riyanto dalam Wati, 2015). DER merupakan perbandingan antara total hutang terhadap modal sendiri. DER dapat menunjukkan tingkat resiko suatu perusahaan dimana semakin tinggi rasio DER, maka perusahaan semakin tinggi resikonya karena pendanaan dari unsur hutang lebih besar daripada modal sendiri (*equity*) mengingat dalam perhitungan hutang dibagi dengan modal sendirinya, artinya jika hutang perusahaan lebih tinggi dari modal sendirinya berarti rasio DER diatas satu, sehingga

penggunaan dana yang digunakan untuk aktivitas operasional perusahaan lebih banyak menggunakan dari unsur hutang. Dalam keputusannya manajer dipengaruhi oleh beberapa faktor di antaranya struktur aktiva, tingkat profitabilitas, dan ukuran perusahaan. Profitabilitas merupakan kemampuan sebuah perusahaan dalam memperoleh laba. Hal ini sependapat dengan teori menurut, Myers dalam Wati (2015), pecking order theory menyatakan bahwa "Perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang tinggi justru tingkat hutangnya rendah, dikarenakan perusahaan yang profitnya tinggi memiliki sumber dana internal yang berlimpah,". Rasio profitabilitas dapat diwakili oleh *Return On Equity (ROE)*. *Return On Equity (ROE)* merupakan perbandingan laba bersih dengan modal sendiri. Ukuran perusahaan juga merupakan variable yang mempengaruhi struktur modal, ukuran perusahaan dapat diartikan sebagai tolak ukur besar kecilnya perusahaan dilihat dari besarnya nilai *equity*, nilai penjualan, ataupun hasil nilai total asset yang dimiliki perusahaan. Sehingga semakin besar ukuran perusahaan, kecenderungan untuk memakai dana eksternal juga semakin besar. Berdasarkan uraian diatas maka penulis dalam hal ini merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal ?
2. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal?
3. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal?

Seperti yang telah dijelaskan dalam rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal.
2. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal.
3. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal.

2. Metode Penelitian

Rancangan penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kuantitatif yaitu analisis menggunakan perhitungan statistika. Melalui analisis ini diharapkan dapat mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal. Agar tujuan penelitian ini dapat tercapai, maka peneliti melakukan pengumpulan data dengan metode dokumentasi (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Penelitian ini dilakukan di Perusahaan Property dan Real Estate pada periode 2012-2015 yang berada di Bursa Efek Indonesia. Subjek penelitian ini adalah perusahaan Property dan real Estate dan objek dari penelitian ini adalah Struktur Aktiva, Profitabilitas dan Ukuran perusahaan.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2012-2015. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subjek berdasarkan tujuan tertentu. *purposive sampling* dilakukan agar sampel memenuhi kriteria untuk diuji dengan kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Perusahaan secara konsisten terdaftar sebagai perusahaan sektor *property* dan *real estate* di BEI periode 2012-2015.
2. Perusahaan property dan real estate yang menerbitkan laporan keuangan audit selama periode 2012-2015.

Jenis data menurut sifatnya yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data kuantitatif, yaitu data yang dapat dinyatakan dalam bentuk angka, dan merupakan data yang berskala ukur interval dan rasio. Data kuantitatif dalam penelitian ini adalah data modal, total Aset, total hutang, laba setelah pajak, aktiva tetap.

2. Data kualitatif, yaitu data yang sifatnya hanya menggolongkan saja dan tidak dapat diwujudkan dalam bentuk angka. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yaitu sumber data yang diperoleh secara tidak langsung melalui perantara dan melalui kegiatan dokumentasi (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Untuk memperoleh data maka perlu dilakukan pengumpulan data. Teknik pengumpulan data yang digunakan penelitian ini adalah teknik dokumentasi yaitu melihat dan mencatat data yang diunduh melalui website www.idx.co.id seperti laporan tahunan perusahaan 2012-2015. Untuk mengevaluasi kondisi struktur modal, ukuran perusahaan, profitabilitas dan struktur aktiva maka teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif, yaitu dengan menggunakan rasio sebagai berikut:

a. Struktur Modal, perhitungan struktur modal menggunakan rasio *Debt To Equity Ratio* (DER) Perhitungan rasio tersebut dirumuskan sebagai berikut:

$$DER = \frac{\text{total hutang}}{\text{total equity}} \times 100\%$$

b. Struktur Aktiva, perhitungan menggunakan *Fixed Asset Ratio* (FAR) Perhitungan rasio tersebut dirumuskan sebagai berikut:

$$FAR = \frac{\text{total aktiva tetap}}{\text{total aktiva}} \times 100\%$$

c. Profitabilitas, perhitungan profitabilitas menggunakan rasio *Return On Equity* (ROE) Perhitungan rasio tersebut dirumuskan sebagai berikut:

$$ROE = \frac{\text{laba bersih setelah pajak}}{\text{total equity}} \times 100\%$$

Ukuran Perusahaan yang digunakan didasarkan pada logaritma natural dari total aset.
 $Size = \text{Log natural (total aset)}$

3. Hasil dan Pembahasan

A. Pengujian deskriptif

Pengujian deskriptif ini dimaksudkan untuk mengetahui perkembangan Struktur Aktiva, Profitabilitas dan Ukuran Perusahaan.

1. Struktur Aktiva atau X_1

Nilai struktur aktiva diketahui mengalami fluktuasi, dimana nilai struktur aktiva terendah adalah sebesar 19% yaitu di perusahaan Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA) tahun 2012.

2. Profitabilitas atau X_2

Nilai profitabilitas diketahui mengalami fluktuasi, dimana nilai profitabilitas terendah adalah sebesar 18% yaitu terjadi pada tahun 2012 di perusahaan Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP).

3. Ukuran Perusahaan atau X_3

Nilai struktur aktiva diketahui mengalami fluktuasi, dimana nilai struktur aktiva terendah adalah sebesar 23% yaitu terjadi pada tahun 2012 di perusahaan Agung Podomoro Land Tbk (APLN) & Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) pada tahun 2012 & 2013), kemudian nilai struktur aktiva tertinggi adalah sebesar 31% terjadi pada perusahaan Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) tahun 2013-2015 dan perusahaan CTRA pada tahun 2013-2015

4. Struktur Modal Y

Nilai struktur modal diketahui mengalami fluktuasi, dimana nilai struktur aktiva terendah adalah sebesar 23% yaitu terjadi pada tahun 2015 di perusahaan Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP).

a. Pengujian Regresi Linier Berganda Pengujian Regresi Linier Berganda ini dimaksudkan untuk mengetahui pengaruh struktur aktiva, profitabilitas, ukuran perusahaan terhadap struktur modal perusahaan *property dan real estate* dari tahun 2012 s/d 2015.

b. Uji Normalitas

Uji normalitas yang digunakan mendeteksi kenormalan distribusi data adalah dengan uji non-parametrik *Kolmogorov-Smirnow* (Analisis Explore).

c. Uji multikolinearitas

Uji multikolinearitas yang digunakan mendeteksi keadaan variabel independennya berkorelasi dengan variabel independen lainnya adalah *tolerance* dan VIF.

d. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas yang digunakan mendeteksi apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lainnya dengan uji glejser.

e. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dimaksudkan untuk menguji apakah dalam model regresi terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya).

A. Analisis regresi linier berganda

Analisis regresi linier berganda di gunakan untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen, pembuatan persamaan regresi dilakukan dengan menginterpretasikan angka-angka pada kolom *Unstandardized Coefficient Beta*

- Nilai konstanta persamaan diatas adalah sebesar 351,618. Angka tersebut menunjukkan fungsi intermediasi struktur modal yang diperoleh perusahaan *property dan real estate* bila nilai Struktur Aktiva (X_1), variabel Profitabilitas (X_2), dan Ukuran Perusahaan (X_3) diabaikan.
- Variabel Struktur Aktiva (X_1) memiliki nilai koefisien regresi yang negative yaitu sebesar 0,061. Nilai koefisien negative menunjukkan bahwa struktur aktiva terhadap struktur modal berpengaruh negative. Hal ini menggambarkan bahwa jika terjadi kenaikan struktur aktiva sebesar 1 persen, maka fungsi intermediasi struktur modal akan mengalami penurunan 0,061 persen dengan asumsi variabel independen lain (variabel Profitabilitas (X_2), dan Ukuran Perusahaan (X_3)) dianggap konstan.
- Variabel Profitabilitas (X_2) memiliki nilai koefisien regresi yang negative yaitu sebesar 0,113. Nilai koefisien negative menunjukkan bahwa profitabilitas terhadap struktur modal berpengaruh negative. Hal ini menggambarkan bahwa jika terdapat kenaikan profitabilitas sebesar 1 persen, maka fungsi intermediasi struktur modal akan mengalami penurunan sebesar 0,113 persen dengan asumsi variabel independen lain (Struktur Aktiva (X_1) dan Ukuran Perusahaan (X_3)) dianggap konstan.
- Variabel ukuran Perusahaan (X_3) memiliki nilai koefisien regresi yang negative yaitu sebesar 8,757. Nilai koefisien negative menunjukkan bahwa ukuran perusahaan terhadap struktur modal berpengaruh negative. Hal ini menggambarkan bahwa jika terjadi kenaikan ukuran perusahaan sebesar 1 persen, maka fungsi intermediasi struktur modal mengalami penurunan sebesar 8,757 persen dengan asumsi variabel independen lain (Struktur Aktiva (X_1) dan Profitabilitas (X_2)) dianggap konstan.

A. menguji model regresi

Dalam menguji model regresi digunakan uji simultan (uji F), uji parsial (uji t) dan analisis koefisien determinasi (R^2). Hasil yang diperoleh adalah sebagai berikut:

a. Uji Parsial (Uji-t)

Dalam uji parsial (uji t) dilakukan untuk melihat hubungan variabel independen Struktur Aktiva (X_1), Profitabilitas (X_2), dan Ukuran Perusahaan (X_3) secara individu terhadap variabel dependen Struktur Modal (Y)

1. Hipotesis 1

Diket nilai sig untuk pengaruh X_1 terhadap Y sebesar $0,001 < 0,05$ dan nilai $t_{hitung} -3,461 < t_{tabel} 2,02809$, sehingga dapat disimpulkan bahwa berpengaruh

2. Hipotesis 2

Diket nilai sig untuk pengaruh X_2 terhadap Y sebesar $0,650 > 0,05$ ditolak.

3. Hipotesis 3

Diket nilai sig untuk pengaruh X_3 terhadap Y sebesar $0,896 > 0,05$ dan nilai $t_{hitung} 0.131 < 2.02809$, sehingga dapat disimpulkan ditolak. Berdasarkan data hasil pengolahan SPSS diatas, maka dapat dilakukan hasil yang dapat diketahui hasil yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Uji Simultan (Uji F)

Dalam uji simultan (uji F) dilakukan untuk melihat hubungan variabel independen Struktur Aktiva (X_1), Profitabilitas (X_2), dan Ukuran Perusahaan (X_3) secara bersama-sama terhadap variabel dependent Struktur Modal (Y)

b. Analisis Koefisien Determinasi (R^2)

Analisis koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengetahui kekuatan hubungan antara variabel independen terhadap variabel dependen

A. PEMBAHASAN

1. Hasil pengujian parsial (Uji-t) antara variabel struktur aktiva dengan variabel struktur modal menunjukkan nilai t_{hitung} bertanda negative sebesar 3,461 lebih besar dari t_{tabel} sebesar 2,02809 ($3,461 > 2,02809$). Hal ini mengandung arti bahwa struktur aktiva berpengaruh negative dan signifikan terhadap struktur modal *property dan real estate*. Sehingga hipotesis yang menyatakan bahwa semakin besar struktur aktiva maka semakin besar struktur modal perusahaan *property dan real estate* nyata kebenarannya atau diterima.

2. Hasil pengujian parsial (Uji-t) antara variabel profitabilitas dengan variabel struktur modal menunjukkan nilai t_{hitung} bertanda negative sebesar 0,458 lebih kecil dari t_{tabel} sebesar 2,02809 ($0,458 < 2,02809$). Hal ini berarti bahwa profitabilitas berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap struktur modal perusahaan *property dan real estate*. Sehingga hipotesis yang menyatakan bahwa semakin besar profitabilitas maka semakin kecil struktur modal perusahaan *property dan real estate* tidak nyata kebenarannya atau ditolak.

4 .Simpulan dan Saran

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal, pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal, pengaruh ukuran perusahaan terhadap struktur modal. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Struktur aktiva, profitabilitas, ukuran perusahaan sebagai variabel independen sementara struktur modal digunakan sebagai variabel dependen. Berdasarkan hasil analisis data yang dilakukan, diperoleh hasil struktur aktiva berpengaruh negative dan signifikan terhadap struktur modal, profitabilitas berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap struktur modal, ukuran perusahaan berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap struktur modal perusahaan.

Daftar Pustaka

Ayunda,2013,ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) Tahun 2007-2011(eprints.undip.ac.id/39986/1/AYUNDA.pdf)

Dewi. 2014. ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL (Studi Kasus Pada Perusahaan Pertambangan Yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2012). UNIVERSITAS DIPONEGORO

(<http://download.portalgaruda.org/article.php?article=303345&val=1325&title=PENGARU%20TRUKTUR%20MODAL,%20PERTUMBUHAN%20PERUSAHAAN%20DAN%20PROFITABILITAS%20TERHADAP%20NILAI%20PERUSAHAAN%20PADA%20PERUSAHAAN%20LQ%245%20DI%20BEI%20PERIODE%202008-2012>)

Fauzia, Onoyi, 2016, PENGARUH RASIO SOLVABILITAS DAN RASIO PROFITABILITAS TERHADAP PERUBAHAN LABA PADA PERUSAHAAN *REAL ESTATE* DAN *BUILDING CONSTRUCTION* YANG *LISTING* DI BURSA EFEK INDONESIA (ejournal.univbatam.ac.id/index.php/zkeu/article/download/43/34)

Ghozali, Imam, 2009, Aplikasi Analisis Multivariete dengan program SPSS. Cetakan IV. Edisi 1. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Hakim. 2013. PENGARUH STRUKTUR AKTIVA, PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN DAN LIKUIDITAS TERHADAP STRUKTUR MODAL (Studi Kasus Pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2012). UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYARIF HIDAYATULLAH.

Joni, Lina, 2010, Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal (www.stietrisakti.ac.id/JBA/.../2_artikel_JBA12.2Agustus2010.pdf)

Kepakisan. 2015. PENGARUH STRUKTUR AKTIVA, UKURAN PERUSAHAAN, PROFITABILITAS DAN TINGKAT PERTUMBUHAN TERHADAP STRUKTUR MODAL. Universitas Udayana (Unud)

(<http://ojs.unud.ac.id/index.php/Manajemen/article/view/10481/8114>)

Kesuma, 2012, Analisis Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Serta Pengaruhnya Terhadap Harga Saham Perusahaan Real Estate yang Go Public di Bursa Efek Indonesia

(<http://puslit2.petra.ac.id/gudangpaper/files/2012.pdf>)

Mandalika. 2016. Pengaruh Struktur Aktiva, Struktur Modal Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Publik Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Studi Pada Sektor Otomotif). (Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi). Volume 16 No 01 tahun 2016). Univeritas Sam Ratulangi Manado. Download tanggal 11 Desember 2016.

Susanti, Agustin, 2015, Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan *Food and Beverages* (<https://ejournal.stiesia.ac.id/jirm/article/download/964/915>)

Wati, 2015, Buku Ajar Manajemen Keuangan