

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



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen
Pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

NACHA VITHANINGSIH

B100150349

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PENGESAHAN

Yang bertanda tangan di bawah ini telah membaca Skripsi dengan judul:

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

Yang ditulis dan disusun oleh:

Nacha Vithaningsih

B100150349

Penandatanganan berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat
untuk diterima.

Surakarta, 04 Juli 2019

Pembimbing Utama



(Imronudin, SE, M.Si, Ph.D)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. H. Syamsudin, SE, MM)



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jl. A. Yani Tromol Pos 1 Pabelan Kartasura, Telp.(0271) 717417 Surakarta
57102

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **NACHA VITHANINGSIH**
NIM : **B100150349**
Jurusan : **MANAJEMEN**
Judul Skripsi : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BEI**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dan serahkan ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi apapun dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis atau gelar dan ijazah yang diberikan oleh Universitas Muhammadiyah Surakarta batal saya terima.

Surakarta, 04 Juli 2019
Yang membuat pernyataan.

(NACHA VITHANINGSIH)

MOTTO

"Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan"

-Q.S Al Insyirah: 6-

"Sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat bagi orang lain."

-HR. Ahmad, Thabrani, Daruqutni.

Dishahihkan Al Albani dalam
AsShahihah-

"Jika kamu tak sanggup menahan lelahnya belajar, maka kamu harus sanggup menahan perihnya kebodohan"

-Imam Syafi'i-

"Didunia ini jangan terlalu bergantung kepada Seseorang, karena bayangan mu sendiri akan meninggalkanmu sendiri saat dalam gelap"
(Ibnu Taaimiyah)

Berdoalah, berusaha, kemudian bertawakallah kepada Allah"

"Penulis"

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur, pembuatan karya kecil ini penulis persembahkan kepada:

1. Bapak dan Ibu Dosen yang terhormat,
2. Ayah dan Ibu tercinta atas doa, kasih sayang dan pengorbanan dalam mendidik dan membesarkan penulis,
3. Untuk adikku Nanda tersayang,
4. Untuk teman-teman terkasih Rina, Dwi yang suka memberiku tempat untuk istirahat waktu di Solo dan Mas Erwin yang setia mendampingi dan memberikan support,
5. Teman-teman seperjuangan Program Studi Manajemen angkatan 2015 khususnya kelas I.
6. Semua teman-temanku yang sudah memberikan dukungan, semangat, doa, bantuan, pengalaman, berbagi ilmu pengetahuan, dan berjasa bagi penulis,
7. Teruntuk para pembaca yang budiman.

Semoga karya kecil ini bermanfaat bagi siapapun dan terima kasih untuk semuanya.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi struktur modal sebagai faktor yang dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan struktur modal optimal perusahaan *property dan real estate* yang ada di BEI tahun 2016-2017. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI. Sampel dalam penelitian ini sebanyak 58 perusahaan sedangkan metode pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi linear berganda. Berdasarkan hasil penelitian ini diketahui bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan, penghematan pajak bukan hutang, pertumbuhan perusahaan, dan likuiditas tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Sedangkan risiko bisnis dan nilai agunan aset berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Hasil uji F test diketahui bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan, risiko bisnis, nilai agunan aset, penghematan pajak bukan hutang, pertumbuhan perusahaan, dan likuiditas berpengaruh terhadap struktur modal.

Kata Kunci: *Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Risiko Bisnis, Nilai Agunan Aset, Penghematan Pajak Bukan Hutang, Pertumbuhan Perusahaan, Likuiditas, Struktur Modal*

ABSTRACT

This study aims to analyze the factors that affect the capital structure as a factor that is considered in the decision-making of the optimal capital structure of property and real estate companies on the IDX in 2016-2017. The population in this study are property and real estate companies listed on the IDX. The sample in this study were 58 companies while the sampling method used purposive sampling. The data analysis technique used in this study uses multiple linear regression analysis. Based on the results of this study, it is known that profitability, company size, non-debt tax shield, company growth, and liquidity do not affect the capital structure. While business risk and asset collateral value have a negative effect on capital structure. The results of the F test revealed that profitability, company size, business risk, asset collateral value, non-debt tax shield, company growth, and liquidity influence the capital structure.

Keywords: *Profitability, Company Size, Business Risk, Asset Collateral Value, Non-Debt Tax Shield, Company Growth, Liquidity, Capital Structure*

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan *Property Dan Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI**” merupakan tugas akhir yang harus disusun sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Manajemen (S.M) pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Selama penyusunan skripsi ini telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak, untuk itu tidak lupa penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT dengan segala keagungannya, memberikan rahmat, kemudahan, serta ridho kepada penulis hingga mampu menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.
2. Bapak Dr. H. Sofyan Anis, M.si., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Drs. Syamsudin, M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Bapak Imronudin, SE, M.Si, Ph.D., selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surakarta sekaligus pembimbing skripsi yang dengan sabar dan tulus telah memberi banyak masukan, arahan, bimbingan kepada penulis dalam penulisan demi kemajuan skripsi penulis.
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama masa studi.

6. Bapak dan Ibu yang telah banyak memberikan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan dan penulisan skripsi ini.
7. Semua pihak yang telah membantu dan tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat yang baik, serta menjadi arahan dalam perjalanan pengetahuan. Penulis menyadari bahwa penyusunan ini masih jauh dari sempurna, maka penulis sangat berterimakasih apabila diantara pembaca ada yang memberikan saran atau kritik yang membangun guna memperluas wawasan penulis sebagai proses pembelajaran diri.

Surakarta, 04 Juli 2019

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
E. Sistematika Penulisan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Teori	7

1. Struktur Modal	7
a. <i>Trade off Theory</i>	10
b. <i>Pecking Order Theory</i>	13
c. <i>Agency Theory</i>	14
B. Penelitian Terdahulu	15
C. Pengembangan Hipotesis	19
D. Kerangka Pemikiran	27
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	28
B. Definisi Operasional Dan Pengukuran Variabel	28
C. Data dan Sumber Data	30
D. Metode Pengumpulan Data	31
E. Desain Pengambilan Sampel	31
F. Metode Analisis Data	31
G. Uji Asumsi Klasik	32
H. Uji Hipotesis	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	36
B. Analisis Data	38
C. Pembahasan.....	46
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	53
B. Keterbatasan Penelitian.....	54

C. Saran.....	55
DAFTAR PUSTAKA	56
LAMPIRAN	59

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Hasil Statistik Deskriptif	38
Tabel 4.2	Hasil Uji Normalitas	40
Tabel 4.3	Hasil Uji Multikolinearitas	40
Tabel 4.4	Hasil Uji Autokorelasi	41
Tabel 4.5	Hasil Uji Heteroskedastis	42
Tabel 4.6	Hasil Analisis Regresi	43

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pikiran	27
-----------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Sampel Penelitian	59
Lampiran 2	Data Penelitian	60
Lampiran 3	hasil Uji Statistik Deskriptif	66
Lampiran 3	Hasil Uji Normalitas	66
Lampiran 4	Hasil Uji multikolonieritasm	67
Lampiran 5	Hasil UjiAutokorelasi	67
Lampiran 6	Hasil Uji Heteroskedastisitas	68
Lampiran 7	Hasil Uji Koefisien Determinan (R^2)	69
Lampiran 8	Hasil Uji F	69
Lampiran 9	Hasil Uji t	70