



**PENGARUH MODAL KERJA, STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN
DAN TOTAL ASET TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**



**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

BENY HERMAWAN

55110120016

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCASARJANA**

2013



**PENGARUH MODAL KERJA, STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN
DAN TOTAL ASET TERHADAP PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**

TESIS

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program
Pascasarjana Program Magister Manajemen**

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

BENY HERMAWAN

55110120016

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCASARJANA
2013**

PENGESAHAN

Judul : **Pengaruh Modal Kerja, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Total Aset terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

Bentuk Karya Akhir : Riset Bisnis

Nama : Beny Hermawan, SE

NIM : 55110120016

Program : Pascasarjana Program Studi Magister Manajemen

Tanggal :

Mengesahkan :

Ketua Program Studi
Magister manajemen

Direktur Pascasarjana

Dr. Augustina Kurniasih ME

Prof. Dr. Didik J Rachbini

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Pembimbing Utama

Dr. Agustinus Yohanes, MM

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan di dalam Tesis ini :

Judul : **Pengaruh Modal Kerja, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Total Aset terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia**

Bentuk Karya Akhir : Riset Bisnis

Nama : Beny Hermawan, SE

NIM : 55110120016

Program : Pascasarjana Program Studi Magister Manajemen

Tanggal : 19 Februari 2013

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan dan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar pascasarjana pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahan yang digunakan telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta,Februari 2013

Beny Hermawan, SE

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena atas berkat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Pengaruh Modal Kerja, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Total Aset terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia”** ini. Dimana penyusunan tesis ini merupakan salah satu syarat kelulusan dalam program studi Magister Manajemen konsentrasi pemasaran Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Berbagai pihak telah banyak membantu sehingga dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Agustinus Yohanes, MM selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan kontribusi pada masalah seputar analisa keuangan dari tesis saya
2. Bapak Dr. Cecep Winata selaku Dosen Penguji yang telah memberikan banyak masukan untuk penulis .
3. Ibu. Dr. Augustina Kurniasih, ME, selaku Ketua Ujian Sidang dan Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana Jakarta yang telah memberikan banyak masukan kepada penulis
4. Bapak Prof. Dr. Didik J Rachbini selaku Direktur Pascasarjana Universitas Mercu Buana, Jakarta.
5. Bapak H. S Warsitno, S Sos dan Ibu Alm Hj. Aisah selaku kedua orang tua yang telah banyak memberikan dukungan moril sehingga tesis ini dapat terselesaikan tepat waktu
6. Mujiasih, Amd selaku istriku tercinta, Aurelia Risma Hermawan dan Rasya Satria Hermawan selaku anak anaku yang tercinta yang tiada henti memberikan kebahagiaan dan semangat kepada penulis dari awal perkuliahan hingga tesis ini dapat terselesaikan.

7. Kepada Bapak Ir. Didik Iswanto selaku atasan langsung di PT PP (Persero) Tbk proyek Kemang Village dan khususnya kepada rekan-rekan di proyek yang telah memberikan dukungan moril kepada penulis.
8. Seluruh teman-teman kuliah Magister Manajemen angkatan 17 yang selalu bercanda dalam suka dan duka di bangku kuliah Magister Manajemen ini.
9. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namun telah membantu terlaksananya tesis ini, terimakasih atas dukungan dan doanya selama ini.

Penulis menyadari adanya keterbatasan dan kelemahan dalam penyusunan tesis ini. Oleh karenanya diharapkan adanya masukan positif dari semua pihak sehingga pada akhirnya tesis ini dapat menjadi suatu ilmu yang berguna baik bagi diri penulis, dan dunia ilmu pengetahuan pada umumnya.

Jakarta, Februari 2013

UNIVERSITAS
MERCU BUANA
Penulis

DAFTAR ISI

Abstract.....	i
Abstrak.....	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Lembar Pernyataan.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Gambar.....	x
Daftar Tabel.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pembatasan Masalah.....	9
1.3 Rumusan Masalah.....	10
1.4 Tujuan Penelitian.....	11
1.5 Manfaat Penulisan.....	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS	
2.1 Profitabilitas.....	13
2.1.1 Laba.....	16
2.2 Modal Kerja.....	20
2.2.1 Siklus Modal Kerja.....	22
2.2.2 Fungsi Modal Kerja.....	22
2.2.3 Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Kebutuhan Modal Kerja.....	24
2.2.4 Sumber Modal Kerja.....	26
2.2.5 Rasio Modal Kerja.....	27

2.3 Struktur Modal.....	28
2.3.1 Faktor Utama Yang Mempengaruhi Struktur Modal.....	32
2.3.2 Rasio Leverage.....	38
2.4 Ukuran Perusahaan.....	40
2.5 Total Assets Turnover (Perputara Total Aktiva).....	43
2.6 Review Penelitian Terdahulu.....	47
2.7 Kerangka Pemikiran.....	52
2.8 Hipotesis.....	55

BAB III METODE Riset

3.1 Desain Penelitian.....	56
3.2 Objek dan Ruang Lingkup Penelitian.....	57
3.3 Metode Penelitian.....	57
3.4 Definisi Operasional Variabel.....	58
3.5 Metode Penentuan Populasi dan Sampel.....	60
3.6 Metode Pengumpulan Data.....	61
3.7 Metode Analisa Data.....	61
3.7.1 Uji Normalitas.....	61
3.7.2 Uji Asumsi Klasik.....	62
3.7.2.1 Uji Multikolinieritas.....	62
3.7.2.2 Uji Heteroskedastisitas.....	64
3.7.2.3 Uji Autokorelasi.....	65
3.7.3 Uji Hipotesis.....	66
3.7.3.1 Model Regresi Linear Berganda.....	66
3.7.3.2 Koefisien Dterminasi (R ²).....	66
3.7.3.3 Uji Signifikan Simultan (Uji Statistik F).....	68
3.6.4.4 Uji Signifikan Parameter Individual (Uji Statistik t).....	68

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Unit Analisis / Observasi.....	70
4.2 Hasil Penelitian.....	70
4.2.1 Uji Asumsi Klasik.....	73
4.2.1.1 Uji Normalitas.....	73
4.2.1.2 Uji Multikolinieritas.....	74
4.2.1.3 Uji Heteroskedastisitas.....	74
4.2.1.4 Uji Autokorelasi.....	75
4.2.2 Pengujian Hipotesis.....	76
4.2.2.1 Model Regresi Linier Berganda.....	78
4.2.2.2 Koefisien Determinasi.....	78
4.2.2.3 Uji Signifikan Simultan.....	79
4.2.2.4 Uji Signifikan Parameter Individual (Uji Statistik t).....	79
4.3 Pembahasan.....	81

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan.....	89
5.2 Keterbatasan.....	92
5.3 Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA.....	97

DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Keterangan	Halaman
2.1	Kerangka Pemikiran.....	52
4.1	Histogram.....	104
4.2	Uji Normalitas.....	105



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR TABEL

No. Tabel	Keterangan	Halaman
3.1	Kriteria uji Durbin Waston.....	66
4.0	Pengaruh X terhadap Y perusahaan Properti dan Real Estate.....	76
4.1	Hasil pengambilan sampel.....	98
4.2	Data Data Perusahaan.....	99
4.3	Statistik Deskriptif variabel peneliti.....	100
4.4	Hasil Uji Normalitas.....	100
4.5	Hasil Uji Multikolenearitas.....	101
4.6	Hasil Uji Glejser.....	101
4.7	Hasil Uji Durbin Waston.....	102
4.8	Koefisien Determinasi.....	102
4.9	Uji F.....	103
4.10	Uji t.....	103

