



**FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN PROPERTI & REAL ESTATE DI BURSA EFEK
INDONESIA 2017- 2018**

TESIS

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program Studi

Magister Keuangan

Muhammad Surya Alam

55118110056

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2020

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia 2017-2018

Bentuk Tesis : Penelitian/Kajian Masalah

Nama : Muhammad Surya Alam

NIM : 55118110056

Program : Magister Manajemen

Tanggal : 21 September 2020

Mengesahkan

Pembimbing



(Dr. Augustina Kurniasih, ME)

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Prof. Dr-Ing Mudrik Alaydrus

Dudi Permana, ST, MM, Ph.D



Direktur Program Pasca Sarjana

Ketua Program Studi Magister

PERNYATAAN *SIMILARITY CHECK*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan, bahwa karya ilmiah yang ditulis oleh :

Nama : Muhammad Surya Alam
NIM : 55118110056
Program Studi : Magister Manajemen

Dengan judul

“Determinan Struktur Modal Perusahaan Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia.”, telah dilakukan pengecekan *similarity* dengan sistem Turnitin pada tanggal tgl/bln/thn, didapatkan nilai persentase sebesar 24. %.

Jakarta, 12 Agustus 2020
Administrator Turnitin

UNIVERSITAS
MERCU BUANA



A

Arie Pangudi, A. Md

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini:

Judul : Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Properti & Real Estate di Bursa Efek Indonesia 2017-2018

Bentuk Tesis : Penelitian/Kajian Masalah

Nama : Muhammad Surya Alam

NIM : 55118110056

Program : Magister Manajemen

Tanggal : 21 September 2020

Merupakan hasil penelitian dan hasil karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Program Pasca Sarjana Universitas Mercu Buana.

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

Jakarta, 21 September 2020



Muhammad Surya Alam

ABSTRACT

This study aims to analyze the factors that influence the capital structure of property & real estate companies contained on the IDX in 2017 2018. The data used is secondary data and the method used is panel data regression analysis with the help of the Eviews 10 application to obtain a comprehensive picture of the relationship between variables with other variables. The sample in this study consisted of 47 property & real estate companies listed on the IDX in 2017 2018. the results of this study are profitability and asset structure has a positif and significant influence on capital structure. liquidity, growth and size have no influence on capital structure.

Keywords: profitability, asset structure, liquidity, growth, size, capital structure, property & real estate



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan properti & real estate yang terdapat di BEI pada tahun 2017-2018. Data yang digunakan adalah data sekunder dan metode yang digunakan adalah analisis regresi data panel dengan bantuan aplikasi Eviews 10 untuk memperoleh gambaran komprehensif tentang hubungan antara variabel dengan variabel lainnya. Sampel dalam penelitian ini terdiri dari 47 perusahaan properti & real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2017-2018. Hasil penelitian ini adalah profitabilitas dan struktur aset memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Likuiditas, pertumbuhan, dan ukuran tidak berpengaruh pada struktur modal.

Kata kunci: profitabilitas, struktur aset, likuiditas, pertumbuhan, ukuran, struktur modal, properti & real estate



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah serta atas segala rahmat dan karunia-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Proposal Tesis yang berjudul: Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal pada perusahaan Properti & Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2018

Proposal Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini, kepada:

1. Dr. Augustina Kurniasih. sebagai Dosen Pembimbing atas waktu dan kesempatan dalam membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan tesis ini dari awal hingga tesis ini dapat diselesaikan secara baik dan tepat waktu.
2. Dudi Permana Phd. selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen, yang telah memberikan saran dan petunjuk dalam penyusunan tesis ini.
3. Prof. Dr. Ing Mudrik Alaydrus sebagai Direktur Program Pascasarjana, beserta jajarannya yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif di Fakultas.
4. Kedua Orang Tua dan seluruh keluarga penulis yang dengan penuh kasih sayang dan kesabarannya mendorong dan selalu memberikan motivasi penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini.
5. Rekan-rekan seperjuangan penulis serta semua kerabat penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang senantiasa memberikan motivasi, doa, dukungan dari awal kuliah sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dengan baik.
6. Kiranya hasil penulisan ini dapat memberi sumbangsih dalam masalah pengembangan pasar modal di Indonesia.

Jakarta, 21 September 2020

Muhammad Surya Alam

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	I
SURAT PERNYATAAN SIMILARITY CHECK	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PENELITIAN	11
2.1. Landasan Teori.....	11
2.1.1 Modal.....	11
2.1.2 Struktur Modal.....	13
2.1.3. Teori Struktur Modal	14
2.1.3.1 Pecking Order Theory.....	14
2.1.3.2 Trade Off Theory.....	15
2.1.4. Faktor yang mempengaruhi struktur modal.....	16
2.1.4.1 Profitabilitas.....	16
2.1.4.2 Size.....	17
2.1.4.3 Struktur Aktiva	18
2.1.4.4 Likuiditas.....	18
2.1.4.5 Growth.....	19
2.2. Penelitian Terdahulu	20
2.3. Kerangka Penelitian	24
2.4. Hipotesis	24
2.4.1 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal.....	25
2.4.2 Pengaruh Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal.....	25
2.4.3 Pengaruh Likuiditas Terhadap Struktur Modal.....	26
2.4.4 Pengaruh Growth Terhadap Struktur Modal.....	27
2.4.5 Pengaruh Size Terhadap Struktur Modal.....	27
BAB III METODE PENELITIAN	29
3.1. Desain Penelitian	29
3.2. Definisi Operasioanl dan Pengukuran Variabel	29
3.3. Populasi dan Sampel	30
3.4. Pengukuran Variabel Data	31
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	33
3.6. Metode Analisa Data	34
3.6.1. Analisis Statistik Deskriptif	35

3.6.2. Analisis Statistik Inferensial	35
3.6.2.1. Pemilihan Model Terbaik	36
3.6.2.2. Pengujian Model Regresi	39
3.6.2.3. Pengaruh Variabel Bebas terhadap Variabel Terikat	40
3.6.3. Pengujian Asumsi Klasik	40
3.6.3.1. Uji Normalitas	40
3.6.3.2. Uji Autokorelasi	41
3.6.3.3. Uji Multikolinieritas	41
3.6.3.4 Uji Heterokedastisitas	41
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	43
4.2 Hasil Penelitian.....	44
4.2.1 Statistik Deskriptif.....	44
4.2.2 Analisis Statistik Inferensial	47
4.2.2.1 Pemilihan Model Regresi Data Panel.....	47
4.2.3 Pengujian Hipotesis dengan regresi data panel	51
4.2.3.1 Uji f	51
4.2.3.2 Uji t	52
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian	54
4.3.1 Variabel Profitabilitas	54
4.3.2 Variabel Struktur Aktiva	54
4.3.3 Variabel Likuiditas	55
4.3.4 Variabel Growth	55
4.3.5 Variabel Size	56
5.1 Kesimpulan	57
5.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	60



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
Tabel 1.1	DER perusahaan properti dan real estate	4
Tabel 2.1	Kajian Terdahulu.....	21
Tabel 3.1	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	29
Tabel 4.1	Statistik Deskriptif	44
Tabel 4.2	Tabel Uji Chow.....	47
Tabel 4.3	Tabel Uji Hausman.....	48
Tabel 4.4	Tabel Uji Lagrange Multiplier.....	50
Tabel 4.5	Tabel Random Effect Model	51



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Hasil Uji Chow	67
Lampiran 2 Hasil Uji Hausman	68
Lampiran 3 Hasil Uji Lagrange Multiplier	69
Lampiran 4 Common Effect Model	70
Lampiran 5 Fixed Effect Model	71
Lampiran 6 Random Effect Model	72
Lampiran 7 t – Tabel	73
Lampiran 8 Data Penelitian Mentah	74
Lampiran 9 Daftar Riwayat Hidup	77
Lampiran 10 Hasil pengecekan dengan sistem turnitin	78

