

**ANALISIS PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP
KINERJA KEUANGAN
(Studi Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang
Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017)**

SKRIPSI

Disusun Guna Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Akuntansi Pada Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi
Universitas Katolik Widya Karya Malang

HALAMAN JUDUL



Disusun Oleh :
ADRIANUS DWI LEONARD
NIM : 201512001

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA MALANG**

2019

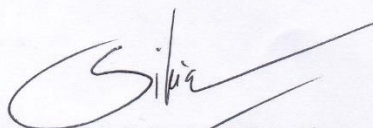
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : ADRIANUS DWI LEONARD
NIM : 201512001
Universitas : Universitas Katolik Widya Karya
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi
Judul : Analisis Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan
(Studi Pada Perusahaan Jasa SubSektor *Property* dan *Real Estate*
Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017)

Malang, 19 Juni 2019

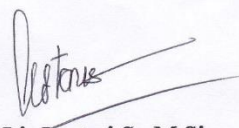
DITERIMA DAN DISETUJUI

Pembimbing I



Dra. Silvia Indrarini, MM., Ak
NIDN : 0724076602

Pembimbing II



Dr. Dra. Lis Lestari S., M.Si
NIDN : 0709126102

Mengetahui :

Dekan Fakultas Ekonomi



Dr. Dra. M.A.F. Suprapti, M.M
NIDN : 0706016401

Ketua Jurusan Akuntansi



Galuh Budi Astuti, S.E., M.M
NIDN : 0726018502

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul:

**ANALISIS PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP
KINERJA KEUANGAN**

(Studi Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor *Properti* dan *Real Estate* Yang Terdaftar
di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017)”

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : ADRIANUS DWI LEONARD

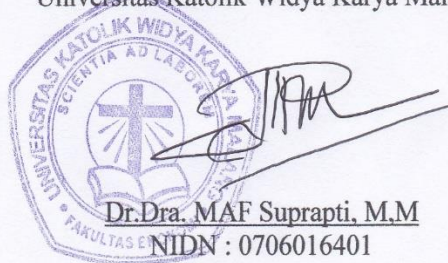
NIM : 201512001

Telah dipertahankan di Dewan Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas
Katolik Widya Karya Malang pada tanggal 19 Juni 2019 dan telah memenuhi
syarat untuk diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar
Sarjana Akuntansi Strata Satu (S1)

Disahkan oleh :

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Katolik Widya Karya Malang



Dr.Dra. MAF Suprapti, M.M
NIDN : 0706016401

DEWAN PENGUJI

1. Dra. Silvia Indrarini, MM., Ak
NIDN : 0724076602
2. Dr. Dra. Lis Lestari S., M.Si
NIDN : 0709126102
3. Dr.Dra. MAF Suprapti, M.M
NIDN : 0706016401

TANDA TANGAN

Three handwritten signatures are shown, each on a line of dotted paper. The signatures are: 'Silvia', 'Lestari', and 'MAF'.



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGERI MALANG
GALERI INVESTASI BURSA EFEK INDONESIA
Jalan Semarang 5, Malang 65145 Telepon: 0341-575330
Laman: akuntansi.fe.um.ac.id



SURAT KETERANGAN
Nomor: 47/SKP/GIBEI/IV/2019

Dengan ini Kepala Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Malang menerangkan bahwa:

Nama : **Adrianus Dwi Leonard**
NIM : 201512001
Jurusan : Akuntansi
Judul : "Analisis Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan (Studi Pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017".

adalah mahasiswa **Universitas Katolik Widya Karya** yang telah melakukan penelitian di **Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia (GIBEI)** Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Malang.

Demikian surat keterangan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Malang, 08 April 2019
Kepala Galeri Investasi BEI

Bety Nur Achadiyah, S. Pd, M. Sc
NIP. 198207182006042003

LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul "**Analisis Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan (Studi Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017)**" merupakan karya asli dari :

Nama : ADRIANUS DWI LEONARD
NIM : 201512001
Jurusan : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Universitas : Universitas Katolik Widya Karya Malang

Dan bukan karya plagiat baik sebagian maupun seluruhnya

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila terdapat kekeliruan saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

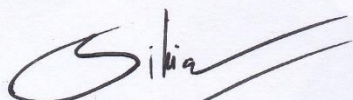
Malang, 19 Juni 2019



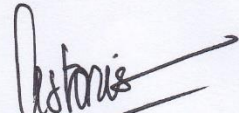
Adrianus Dwi Leonard
NIM : 201512001

DITERIMA DAN DISETUJUI :

Pembimbing I


Dra. Silvia Indrarini, MM., Ak
NIDN : 0724076602

Pembimbing II


Dr. Dra. Lis Lestari S., M.Si
NIDN : 0709126102

Dekan Fakultas Ekonomi


Dr. Dra. M.A.F. Suprapti, M.M
NIDN : 0706016401

Ketua Jurusan Akuntansi


Galuh Budi Astuti, S.E, M.M
NIDN : 0726018502

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap : Adrianus Dwi Leonard

NIM : 201512001

Universitas : Universitas Katolik Widya Karya Malang

Fakultas : Ekonomi

Jurusan : Akuntansi

Tempat, tgl lahir : Jakarta, 20 Agustus 1997

Alamat : Jl.Potlot III RT 01/03 No.9 Duren tiga – Jakarta Selatan

Nama Orangtua : Kukuluh Sri Martono (Ayah)
: Dhina Suwanti (Ibu)

Riwayat Pendidikan : Tahun 2009 : SDN Duren Tiga 01. Duren Tiga Jak-Sel
Tahun 2012 : SMP Kasih Depok
Tahun 2015 : SMK Pemuda Depok
Tahun 2015 : Terdaftar sebagai mahasiswa Jurusan
Akuntansi Universitas Katolik Widya
Karya Malang



THANK-YOU NOTE

I EXPRESS MY HIGHEST GRATITUDE TO THE LORD JESUS WHO ACCOMPANIED, GUIDED AND BLESSED THE COMPLETION OF THIS STUDY.

I ALSO EXPRESS MY GRATITUDE TO PAKDE SURYONO, BUDE ENDANG, MAS EDO, AND MAS CAROL WHO HAVE REALIZED AND GUIDED IN COMPLETING THIS STUDY, AN ABUNDANT BLESSING FOR THIS FAMILY.

I ALSO WANT TO THANK MY MOTHER, MY FATHER, MY BROTHER (MAS YUDHI), AND MY SISTER (SISCA) FOR THE PRAYERS, SUPPORT AND ADVICE THAT YOU HAVE GIVEN.

THANK YOU VERY MUCH TO FELLOW SOLIDEO GLORIA '15 (STEVEN, UNIK, RICHARD, YOAS, EBEN, DANIEL, FANNY, GRESYA, AND ELLY) FOR YOUR PRAYERS AND SUPPORT.

AND ALSO FOR THE 2015 ACCOUNTING CLASS, THANK YOU FOR BEING GOOD FRIENDS IN ARMS.

AND ALL PARTIES THAT HAVE NOT YET BEEN MENTIONED THANK YOU VERY MUCH FOR ALL YOUR SUPPORT AND PRAYERS, GOD BLESS US.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas berkat, kasih dan penyertaan-Nya yang selalu ada didalam proses penulisan skripsi yang berjudul “Analisis Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan (Studi Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017)” sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan syukur serta terimakasih kepada :

1. Dra. Silvia Indrarini, MM., Ak selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan, arahan, nasehat, semangat dan dukungan doa dalam proses penyusunan skripsi ini.
2. Dr. Dra. Lis Lestari S., M.Si selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan, arahan, nasehat, semangat dan dukungan doa dalam proses penyusunan skripsi ini.
3. Bety Nur Achadiyah, S.Pd, M.Sc selaku Kepala Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia Universitas Negeri Malang dan staff yang telah meluangkan waktu dan dukungan dalam proses penyusunan skripsi ini.
4. Galuh Budi Astuti, S.E, M.M selaku Ketua Jurusan Akuntansi yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan, arahan, nasehat, semangat dan dukungan doa dalam proses penyusunan skripsi ini.

5. Dr. Dra. M.A.F. Suprpti, M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan, arahan, nasehat, semangat dan dukungan doa dalam proses penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan adanya masukan, kritik, dan saran yang membangun guna memperbaiki skripsi ini di kemudian hari. Penulis juga berharap agar skripsi ini dapat menambah wacana baru bagi pembaca dan bermanfaat bagi peneliti selanjutnya serta para pembaca.



Malang, 19 Juni 2019

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	
HALAMAN SURAT KETERANGAN PENELITIAN	
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	
HALAMAN RIWAYAT HIDUP	
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	vii
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Penelitian Terdahulu	6
B. Teori	9
C. Kerangka Pemikiran.....	19
D. Hipotesis.....	20
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	21
B. Ruang Lingkup Penelitian.....	21
C. Lokasi Penelitian.....	21
D. Populasi dan Sampel	21
E. Jenis dan Sumber Data	23
F. Metode Pengumpulan Data	24
G. Definisi Operasional Variabel.....	24
H. Teknik Analisis Data.....	25

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bursa Efek Indonesia	30
B. Gambaran Umum Objek Penelitian	33
C. Penyajian Data Penelitian	49
D. Analisis Data dan Interpretasi Data Penelitian.....	55
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	19
Gambar 2. Struktur Organisasi BEI	32
Gambar 3. Grafik <i>Debt to Asset Ratio</i>	56
Gambar 4. Grafik <i>Debt to Equity Ratio</i>	58
Gambar 5. Grafik <i>Long Term Debt to Equity Ratio</i>	60
Gambar 6. Grafik <i>Return On Asset</i>	62
Gambar 7. Grafik Uji Normalitas.....	64
Gambar 8. <i>Scatterplot</i>	68



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel III.1 Pengambilan Sampel.....	22
Tabel III.2 Sampel Perusahaan	23
Tabel IV.1 TOTAL LIABILITAS Tahun 2013-2017.....	50
Tabel IV.2 TOTAL ASET Tahun 2013-2017.....	51
Tabel IV.3 TOTAL EKUITAS Tahun 2013-2017.....	52
Tabel IV.4 LIABILITAS JANGKA PANJANG Tahun 2013-2017.....	53
Tabel IV.5 <i>EARNING AFTER TAX</i> Tahun 2013-2017.....	54
Tabel IV.6 <i>Debt to Asset Ratio</i> (DAR) Periode 2013 – 2017	55
Tabel IV.7 <i>Debt to Equity Ratio</i> (DER) Periode 2013 – 2017.....	57
Tabel IV.8 <i>Long Term Debt to Equity Ratio</i> (LDER) Periode 2013 – 2017	59
Tabel IV.9 <i>Return On Asset</i> (ROA) Periode 2013 – 2017.....	61
Tabel IV.10 Hasil Statistik Deskriptive	63
Tabel IV.11 Uji Normalitas.....	65
Tabel IV.12 Uji Autokorelasi.....	66
Tabel IV.13 Uji Multikolinieritas	67
Tabel IV.14 Analisis Regresi Linier Berganda	69
Tabel IV.15 Uji F.....	70
Tabel IV.16 Uji T.....	71
Tabel IV.17 Uji Variabel Dominan.....	72
Tabel IV.18 Koefisien Determinasi (R ²).....	73

DAFTAR LAMPIRAN

Tabel Perhitungan Variabel

Data Output SPSS



**Analisis Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan
(Studi Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang
Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017)**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Long Term Debt to Equity Ratio* terhadap kinerja keuangan (*Return On Asset*) pada perusahaan *Property* dan *Real Estate*. Jenis penelitian yang digunakan adalah *explanatory research*. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang menerbitkan laporan keuangan dari tahun 2013-2017 sejumlah 15 perusahaan. Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling* diperoleh 10 perusahaan. Hipotesis diuji dengan menggunakan analisis regresi linier berganda dengan menggunakan uji F, uji T, serta uji dominasi.

Hasil penelitian secara simultan menunjukkan bahwa variabel *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Long Term Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap kinerja keuangan (*Return On Asset*). Hasil penelitian secara parsial menunjukkan bahwa *Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Long Term Debt to Equity Ratio* berpengaruh terhadap *Return On Asset*. Variabel yang paling berpengaruh dominan adalah *Debt to Asset Ratio*.

Kata Kunci : Struktur Modal, Kinerja Keuangan, Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dunia bisnis di era modern saat ini telah banyak diperbincangkan di segala lapisan masyarakat, dari masyarakat kecil hingga pada pengusaha kelas atas. Salah satu alasan bisnis ramai diperbincangkan yaitu tercermin dari prospek kemajuan ekonomi di suatu negara. Negara yang perekonomiannya baik tentu memiliki tingkat perkembangan yang tinggi di setiap sektor usahanya. Untuk menjalankan suatu bisnis atau usaha dalam bidang apapun tentu harus memiliki ketersediaan dana (modal) untuk membiayai usahanya.

Dana menjadi hal terpenting dalam menjalankan suatu usaha, dana yang baik akan menopang kinerja keuangan suatu perusahaan. Fahmi (2014:239) menyatakan bahwa kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat apakah perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan aturan-aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar. Suatu laporan keuangan yang telah memenuhi standar dan ketentuan dalam SAK (Standar Akuntansi Keuangan) atau GAAP (*General Accepted Accounting Principle*), dan lainnya. Menilai kinerja keuangan perusahaan dapat dianalisis dari laporan keuangan perusahaan. Menurut Kasmir (2010) analisis laporan keuangan merupakan salah satu cara untuk mengetahui kinerja perusahaan dalam suatu periode akuntansi. Terkait dengan pendanaan pada suatu perusahaan, dalam pemanfaatan modal, dan efisiensi dari ekspansi perusahaan. Permasalahan tentang kelemahan dan kelebihan dari penggunaan sumber dana kinerja keuangan merupakan hal yang penting karena menyangkut dalam

pemanfaatan modal, dan efisiensi dari ekspansi perusahaan. Permasalahan tentang kelemahan dan kelebihan dari penggunaan sumber dana dapat menyebabkan kontroversi. Hal ini menyebabkan manajemen struktur modal menjadi bahasan penting pada tingkat manajemen puncak perusahaan.

Perkembangan bisnis sektor *property* dan *real estate* di Indonesia tahun 2017 diprediksi akan mengalami peningkatan yang signifikan, berdasarkan data yang dihimpun oleh Asosiasi REI (Real Estate Indonesia), perkembangan investasi properti di Indonesia meningkat hingga 30 persen. (<http://www.rei.or.id/newrei/index.php>) REI memprediksi bahwa bisnis di bidang properti ini akan terus mengalami peningkatan bahkan hingga tahun 2018. Perkembangan investasi properti ini didorong adanya faktor *Loan to Value* yang ada kaitannya dengan besaran uang muka yang harus dibayarkan oleh pembeli properti di awal pembelian. Di sisi lain para investor juga akan semakin tertarik untuk berinvestasi di sektor *property* dan *real estate*, hal ini akan sangat menguntungkan untuk Indonesia karena seiring berkembangannya saham properti, para investor akan semakin tertarik untuk berinvestasi di Indonesia.

Penelitian Setyaningrum (2015) menunjukkan bahwa secara simultan terdapat pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER), *Debt to Assets Ratio* (DAR), dan *Long Term Debt to Equity Ratio* (LDER) terhadap kinerja keuangan perusahaan. Secara parsial *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Long Term Debt to Equity Ratio* (LDER) tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan. Namun pada penelitian yang dilakukan oleh Nelsi (2017) menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio*, *Long Term Debt to Equity Ratio*

secara parsial tidak berpengaruh terhadap kinerja keuangan perusahaan.

Berdasarkan latar belakang dan penelitian terdahulu yang telah dipaparkan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan (Studi Pada Perusahaan Jasa Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah struktur modal (*Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Long Term Debt to Equity Ratio*) berpengaruh secara simultan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2017?
2. Bagaimanakah struktur modal (*Debt to Asset Ratio*, *Debt to Equity Ratio*, *Long Term Debt to Equity Ratio*) berpengaruh secara parsial terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2017?
3. Variabel manakah yang berpengaruh paling dominan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2017?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Mengetahui pengaruh struktur modal (*Debt to Asset Ratio, Debt to Equity Ratio, Long Term Debt to Equity Ratio*) secara simultan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2017.
2. Mengetahui pengaruh struktur modal (*Debt to Asset Ratio, Debt to Equity Ratio, Long Term Debt to Equity Ratio*) secara parsial terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2017.
3. Mengetahui variabel yang berpengaruh paling dominan terhadap kinerja keuangan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2013-2017.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

Melalui penelitian ini, penulis dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dalam bidang manajemen keuangan khususnya mengenai pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* di Indonesia.

2. Bagi Akademik

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi oleh peneliti selanjutnya yang mengambil judul skripsi yang sama.

3. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan perusahaan, terkait variabel-variabel yang mempengaruhi struktur modal, sehingga manajer dapat mengambil keputusan yang tepat dalam pengambilan keputusan.

