

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL  
PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI  
BEI TAHUN 2015-2018**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat guna menyelesaikan studi akhir dan untuk memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Stikubank Semarang



Disusun Oleh:

Nama : Muhammad Jamalludin

NIM : 16.05.52.0266

Program Studi : S.1 Akuntansi

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS STIKUBANK**

**SEMARANG**

**2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN**



**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR  
MODAL PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG  
TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2018**

Skripsi ini telah memenuhi syarat dan telah mengikuti ujian pendadaran skripsi

Oleh:

Muhammad Jamalludin

NIM : 16.05.52.0266

Program Studi : S.1 Akuntansi

Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Stikubank  
Semarang

Semarang, 3 Agustus 2020

Dosen Pembimbing

**(Listyorini Wahyu Widati, SE, A.Kp, M.Si, AK)**  
**NIDN: 0628095903**

## HALAMAN PENGESAHAN



### ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2018

Oleh:

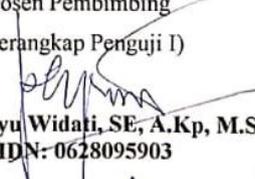
Muhamad Jamalludin  
NIM : 16.05.52.0266  
Program Studi Strata 1 (S1) Akuntansi

Hasil penelitian dalam skripsi ini telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Pendarasan Skripsi dan skripsi telah disahkan dan diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak) pada Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Stikubank Semarang pada tanggal: 19 Agustus 2020

#### SUSUNAN DEWAN PENGUJI

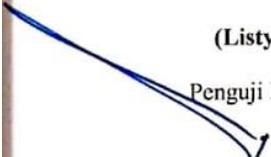
Dosen Pembimbing

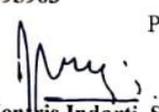
(Merangkap Penguji I)

  
(Listyorini Wahyu Widati, SE, A.Kp, M.Si, AK)  
NIDN: 0628095903

Penguji II

Penguji III

  
(Ida Nurhayati SE., M.Si)  
NIDN: 0617046802

  
(MG Kentris Indarti, SE., M.Si, Ak)  
NIDN: 0618036702

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis  
  
(Drs. Fari Soeha, S.E., M.Si)  
NIDN: 0627037101



## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : Muhamad Jamalludin  
NIM : 16.05.52.0266  
Program Studi : Strata 1 (S1) Akuntansi

Menyatakan bahwa SKRIPSI yang saya susun dengan judul: ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2018 tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan, pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya aku seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut diatas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri itu. Bila kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan skripsi dan hasil ujian skripsi ini.

Semarang, 3 Agustus 2020

Yang membuat pernyataan,



Muhamad Jamalludin

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Dengan kerendahan hati saya ucapkan rasa bersyukur kepada Allah SWT dan atas segala rahmat-Nya skripsi ini ku persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua saya, yang sangat saya sayangi terimakasih karena selalu memberi motivasi, kasih sayang, semangat dan doa.
2. Ibu Listyorini Wahyu Widati, SE, A.Kp, M.Si, AK selaku dosen pembimbing yang sabar membimbing, selalu membantu memberi saran dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Stikubank, yangtelah membimbing dan membagikan ilmunya dan juga membantu saya selama ini.
4. Teman-teman yang selalu menemani disaat pengerjaan skripsi ini dalam senang maupun duka serta selalu memberi doa dan semangat.
5. Teman-temansatu kampus dan seangkatan dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberi bantuan dalam penyusunan skripsi ini.

Muhamad Jamalludin

## MOTTO

**“Sukses adalah guru yang buruk  
Sukses menggoda orang yang tekun ke dalam pemikiran  
bahwa mereka tidak dapat gagal..”**

(Bill Gates)

**“Jika kamu tidak dapat berhenti memikirkannya  
Maka bekerja keraslah untuk mendapatkannya”.**

(Michael Jordan)

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji adanya pengaruh *profitabilitas*, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan serta struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI tahun 2015-2018. Penentuan sampel menggunakan *purposivesampling* dengan menggunakan sampel sebanyak 184 perusahaan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah uji regresi linier berganda yang sebelumnya dilakukan uji normalitas dan asumsi klasik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa semua variabel lolos uji normalitas dan asumsi klasik. Hasil uji parsial menunjukkan bahwa *profitabilitas* berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal dan pertumbuhan penjualan serta struktur aset tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

**Kata kunci:** *profitabilitas*, ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan, struktur aset, struktur modal.

## **ABSTRACT**

*This study aims to examine the effect of profitability, company size, sales growth and asset structure on the capital structure of property and real estate companies listed on the IDX in 2015-2018. Samples were determined using purposive sampling using a sample of 184 companies. used in this research is multiple linear regression test which previously tested for normality and classical assumptions*

*Results showed that all variables passed the normality test and classical assumptions. The partial test results show that profitability has a negative effect on capital structures. Meanwhile, company size has a positive effect on the capital structure and sales growth and the asset structure has no effect on the capital structure.*

*Keywords: profitability, company size, sales growth, asset structure, capital structure.*

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Berkat dan Anugrah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi dengan judul: “ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2015-2018”.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak) pada Program Strata Satu (S.1) program studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah mendapatkan banyak bantuan yang tulus dan ikhlas dari berbagai pihak sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untuk itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr.Safik Faozi S.H. M.Hum. selaku Rektor Universitas Stikubank Semarang.
2. Ibu Dr. Euis Soliha, SE, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Stikubank Semarang.
3. Ibu Cahyani Nuswandari, SE, M.Si, Akt selaku ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Stikubank Semarang.
4. Seluruh Staf pengajar Falkultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Stikubank Semarang.

5. Seluruh Dosen Universitas Stikubank Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan bantuan yang bermanfaat.
6. Bapak/ Ibu Penguji yang telah membantu memberikan kritik dan saran bagi penulis.
7. Pihak yang membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan didalam penyusunannya. Maka apabila ada kekurangan didalam skripsi ini, penulis dengan senang hati menerima masukan, kritikan dan saran yang membangun sehingga nantinya penelitian ini menjadi lebih sempurna.

Semarang, 3 Agustus 2020



(Muhamad Jamalludin)

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA, PENELITIAN EMPIRIS DAN HIPOTESIS</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Tinjauan Pustaka</b> .....	<b>8</b>
2.1.1 <i>Trade Off Theory</i> .....	8
2.1.2 <i>Pecking Order Theory</i> .....	8
2.1.3 Struktur modal .....	10
2.1.4 <i>Profitabilitas</i> .....	11
2.1.5 Ukuran Perusahaan .....	12
2.1.6 Pertumbuhan Penjualan .....	13
2.1.7 Struktur Aset.....	14
<b>2.2 Penelitian Terdahulu</b> .....	<b>16</b>
<b>2.3 Kerangka Pemikiran dan Hipotesis</b> .....	<b>24</b>
2.3.1 Pengaruh <i>Profitabilitas</i> terhadap Struktur Modal.....	24
2.3.2 Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal.....	25
2.3.3 Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal.....	26
2.3.4 Pengaruh Struktur Aset Terhadap Struktur Modal .....	27
<b>2.4 Model Empiris</b> .....	<b>28</b>

<b>BAB III METODE DAN DESAIN PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1 Objek Penelitian .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1.1 Populasi dan Sampel .....</b>	<b>30</b>
3.1.2 Populasi .....	30
3.1.3 Sampel .....	30
<b>3.3 Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data .....</b>	<b>31</b>
3.3.1 Jenis Data.....	31
3.3.2 Teknik pengumpulan data .....	31
<b>3.4 Definisi Konsep, Operasional dan Pengukuran Variabel.....</b>	<b>32</b>
3.4.1 Diformulasi Konsep.....	32
<b>3.5 Metode Analisis Data .....</b>	<b>34</b>
3.5.1 Statistik Deskriptif.....	35
3.5.2 Uji Normalitas .....	35
<b>3.6 Uji Asumsi Klasik.....</b>	<b>36</b>
3.6.1 Uji Multikolinieritas .....	36
3.6.2 Uji Autokorelasi .....	37
3.6.3 Uji Heteroskedastitas .....	38
<b>3.7 Analisis Regresi Linier Berganda .....</b>	<b>38</b>
<b>3.8 Uji Model Penelitian.....</b>	<b>38</b>
3.8.1 Uji Koefisien Determinan ( $R^2$ ) .....	39
3.8.2 Uji Simultan (Uji F).....	39
3.8.3 Uji Hipotesis .....	40
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>41</b>
<b>4.1 Deskripsi Objek Penelitian .....</b>	<b>41</b>
4.1.1 Gambaran Umum Populasi Dan Sampel Penelitian .....	41
<b>4.2 Statistik Deskriptif.....</b>	<b>42</b>
<b>4.3 Uji Normalitas .....</b>	<b>45</b>
<b>4.4 Uji Asumsi Klasik .....</b>	<b>46</b>
4.4.1 Uji Multikolinearitas.....	46
4.4.2 Uji Autokorelasi .....	47
4.4.3 Uji Heteroskedastisitas .....	49
<b>4.5 Pengujian Model Penelitian .....</b>	<b>50</b>
4.5.1 Uji Koefisien Determinasi .....	50

4.5.2	Uji Statistik F.....	50
<b>4.6</b>	<b>Analisis Regresi Linier Berganda.....</b>	<b>51</b>
<b>4.7</b>	<b>Pengujian Hipotesis.....</b>	<b>52</b>
4.7.1	Uji Signifikan Parameter Individual (Uji Statistik t).....	52
<b>4.8</b>	<b>Pembahasan .....</b>	<b>53</b>
4.8.1	Pengaruh <i>Profitabilitas</i> terhadap Struktur Modal .....	53
4.8.2	Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal.....	54
4.8.3	Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal.....	55
4.8.4	Pengaruh Strukur Aset terhadap Struktur Modal .....	56
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN .....</b>	<b>57</b>
<b>5.1</b>	<b>Kesimpulan .....</b>	<b>57</b>
<b>5.2</b>	<b>Keterbatasan Penelitian .....</b>	<b>57</b>
<b>5.3</b>	<b>Saran-saran.....</b>	<b>58</b>
<b>5.4</b>	<b>Implikasi Penelitian .....</b>	<b>58</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>59</b>
<b>LAMPIRAN 1.....</b>		<b>62</b>
<b>LAMPIRAN 2.....</b>		<b>67</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian terdahulu.....	21
Tabel 3.1 Durbin Watson.....	36
Tabel 4.1 Distribusi Sampel.....	40
Tabel 4.2 Uji statistik deskriptif Sebelum Outliner.....	41
Tabel 4.3 Uji statistik deskriptif setelah outlier.....	42
Tabel 4.4 Uji normalitas Sebelum Outliner.....	44
Tabel 4.5 Uji normalitas Sesudah Outliner.....	45
Tabel 4.6 Uji Multikolinieritas .....	46
Tabel 4.7 Uji Autokorelasi .....	47
Tabel 4.8 Uji Heterokedastisitas.....	49
Tabel 4.9 Uji Koefisien Determinasi .....	50
Tabel 4.10 Uji Simultan.....	51
Tabel 4.11 Analisis Regresi Berganda .....	52

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model kerangka pemikiran teoritis .....	29
Gambar 3.1 Uji Autokorelasi .....	36
Gambar 4.1 Uji Daerah Autokorelasi .....	48