

# ANALISIS LIKUIDITAS DAN PROFITABILITAS TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE DAN PROPERTI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)

Emma Lilianti \*)

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh likuiditas dan profitabilitas secara simultan dan parsial terhadap struktur modal perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di BEI. Populasi penelitian ini seluruh perusahaan real estate dan properti terdaftar di BEI sebanyak 44 perusahaan, melalui metode penarikan sampel *purposive sampling* diperoleh sampel sebanyak 31 perusahaan, dengan jumlah data 31 perusahaan x 6 tahun = 187 data. Teknik analisis data yang dipergunakan adalah regresi linear berganda dengan bantuan program SPSS ver.17. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE) secara simultan dan parsial berpengaruh positif terhadap struktur modal perusahaan real estate dan properti di BEI. Nilai koefisien regresi dari *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE) diperoleh faktor yang paling dominan mempengaruhi struktur modal adalah variabel *Current Ratio* (CR).

Kata Kunci : *Likuiditas, Profitabilitas, Struktur Modal*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Perusahaan sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu penopang pembangunan ekonomi karena perannya sebagai penyedia fasilitas bagi kehidupan masyarakat. Fleksibilitas ini secara konseptual akan mempercepat bekerjanya mekanisme pasar untuk mengalokasikan sumber daya ke tempat yang paling memberikan nilai tambah lintas tempat dan waktu. Di sisi lain, terjadi akses berupa *volatilitas* yang terlalu berlebihan sehingga menyulitkan para pembuat kebijakan dan praktisi bisnis serta investor untuk merencanakan dan merancang masa depan ekonomi, bisnis, dan investasi. Buktinya terlihat jelas dalam beberapa bulan terakhir. Perekonomian dunia, khususnya di sektor finansial properti bergejolak luar biasa sumber penghasilan yang sangat diperlukan bagi pertumbuhan perekonomian nasional.

Sejak awal 2006, suku bunga di Indonesia justru menunjukkan

tren menurun dan telah mencapai level relatif rendah (relatif terhadap rata-rata jangka panjang). Suku bunga KPR di beberapa bank telah turun ke level di bawah 10% per tahun. Secara makro, peringkat risiko negara Indonesia menurut lembaga pemeringkat internasional juga baru saja dinaikkan (membaik), memungkinkan penurunan suku bunga lebih lanjut.

Penurunan suku bunga ini sangat penting khususnya bagi pasar properti kelas menengah ke bawah yang sangat tergantung pada KPR. Secara umum, *Produk Domestik Bruto* per kapita Indonesia diramalkan akan menembus angka psikologis US\$ 2000 dalam 1-3 tahun ke depan. Untuk segmen menengah ke atas, berdasarkan riset yang dipublikasikan belum lama ini oleh sebuah lembaga keuangan internasional, jumlah orang kaya (*High Networth Individual* dengan dana investasi di atas US\$ 1 juta) di Indonesia meningkat cepat, potensi permintaan properti di Indonesia masih cukup besar.

---

\*) Dosen Tetap FE Univ-PGRI Plg

Saat ini terdapat 44 perusahaan dalam sektor Properti dan *Real Estate* yang tercatat di Bursa Efek Jakarta (BEJ). Sejak pertengahan tahun 2013, indeks saham sektor properti di BEJ meningkat lebih cepat dibandingkan indeks pasar secara keseluruhan (IHSG). Momentum baik ini diharapkan akan tetap berlanjut seiring membaiknya daya beli dan indikator ekonomi makro seperti inflasi, cadangan devisa, tingkat pengangguran dan lain-lain. Tentu tidak semua saham di sektor properti memiliki prospek baik. Tidak seperti sektor perbankan yang telah menyelesaikan restrukturisasi pasca krisis 1998, sektor properti belum tuntas menjalankan re-strukturisasi. Masih ada beberapa grup perusahaan properti yang terhambat beban lama akibat krisis. Sebaliknya, bagi beberapa grup perusahaan properti yang telah terbebas dari krisis, kesempatan pengusaha untuk berekspansi dalam melakukan bisnis.

Dalam perkembangannya, perusahaan lebih mengutamakan kebutuhan dananya dengan mengutamakan pemenuhan dengan sumber dari dalam perusahaan. Tetapi seiring kebutuhan perusahaan yang semakin banyak, perusahaan harus menjalankan aktivitasnya dengan bantuan dana dari luar, baik berupa hutang (*debt financing*) atau dengan mengeluarkan saham baru (*external equity financing*). Kalau kebutuhan dana hanya di penuhi dengan hutang saja, maka ketergantungan dengan pihak luar akan semakin besar dan resiko finansialnya semakin besar pula. Sebaliknya bila kebutuhan dana di penuhi dengan saham saja, biaya akan sangat mahal. Perbandingan hutang dan

modal sendiri dalam struktur *finacial* perusahaan di sebut struktur modal (Husnan, 2006 :280). Dalam menentukan sumber dana mana yang akan di pilih, perusahaan harus memperhitungkan dengan matang agar di peroleh kombinasi struktur modal yang optimal. Perusahaan yang mempunyai struktur modal yang optimal, sesuai dengan target dan karakter perusahaan, akan menghasilkan tingkat pengembalian yang optimal pula.

Kebijakan struktur modal pada dasarnya melibatkan pertimbangan (*trade – off*) antara risiko yang ditanggung oleh pemegang saham dan tingkat pengembalian yang diharapkan oleh pemegang saham. Di satu sisi penggunaan sumber dana seperti utang atau penerbitan obligasi untuk memenuhi kebutuhan dana, dapat meningkatkan risiko yang ditanggung oleh pemegang saham, namun di sisi lain, penggunaan lebih banyak utang juga akan memperbesar tingkat pengembalian yang diharapkan oleh pemegang saham. Risiko yang tinggi akan cenderung menurunkan harga saham, tetapi juga dapat meningkatkan tingkat pengembalian yang diharapkan sehingga akan menaikkan harga saham (Brigham dan Houston, 2010:15). Oleh karena itu perusahaan harus dapat menemukan proporsi utang dan ekuitas yang tepat yang dapat memaksimumkan harga saham. Struktur modal yang optimal harus berada pada keseimbangan antara risiko dan pengembalian yang dapat memaksimumkan harga saham.

Pemilihan perusahaan sektor properti dan *real estate* menjadi objek penelitian ini karena sektor properti memiliki geliat bisnis yang signifikan. Tuntutan masyarakat

untuk mendapat perumahan yang nyaman dan murah. Peluang-peluang bisnis tersebut harusnya dapat dimanfaatkan oleh para investor, hal ini terkait langsung dengan kebijakan struktur pendanaan.

Beberapa penelitian serupa yang dilakukan di Indonesia menggunakan variabel-variabel serupa, penelitian Glenn Indrajaya dkk (2011), penelitiannya menyimpulkan bahwa struktur aktiva dan ukuran perusahaan serta profitabilitas mempunyai pengaruh signifikan terhadap struktur modal, sedangkan variabel pertumbuhan dan risiko bisnis tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal perusahaan sektor pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2004-2007. Penelitian yang dAsih Suko Nugroho (2006), DOL, CR, Growth, PER dan ROA mempunyai pengaruh signifikan terhadap DER, sedangkan STA tidak berpengaruh terhadap DER perusahaan Properti yang Go Publik di Bursa Efek Jakarta. Oleh karena itu penelitian ini, merupakan penelitian yang menguji kembali faktor-faktor yang dianggap sebagai determinan terhadap keputusan struktur modal perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2007 s.d 2012.

Dari hasil penelitian terdahulu terdapat beberapa variabel yang berpengaruh terhadap struktur modal (DER) masih menunjukkan hasil yang berbeda bahkan bertentangan antara hasil penelitian yang satu dengan yang lainnya. Hal inilah yang akan diangkat menjadi *research gap* dalam penelitian ini. Beberapa variabel tersebut meliputi: *Liquiditas, Struktur*

*aktiva, growth, PER, ROA, Operating leverage* oleh karena itu perlu dilakukan penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan *research gap* dengan judul "Pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas terhadap Struktur Modal Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## B. Perumusan Masalah

Dari fenomena yang diuraikan di pendahuluan, maka dapat di rumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah terdapat pengaruh likuiditas dan profitabilitas secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
2. Apakah terdapat pengaruh likuiditas dan profitabilitas secara parsial terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?
3. Diantara likuiditas dan profitabilitas faktor manakah yang paling dominan mempengaruhi struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI ?

## C. Batasan Penelitian

1. Keterbatasan mengambil sampel dalam melakukan penelitian kebijakan struktur pendanaan yang dilakukan tidak hanya dipengaruhi oleh faktor-faktor yang diteliti saja, namun juga kemungkinan dipengaruhi faktor-faktor lain.
2. Pengamatan dalam penelitian ini hanya dilakukan selama enam tahun, dimulai dari periode 2007 s.d 2012.
3. Setiap variabel dependen dan independen hanya diwakili oleh satu proksi saja. Variabel bebas

hanya dibatasi dengan meneliti likuiditas dan Profitabilitas saja.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Untuk mengetahui pengaruh Likuiditas dan Profitabilitas secara parsial terhadap struktur modal pada perusahaan sektor *Real Estate* dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Untuk mengetahui faktor mana yang paling dominan mempengaruhi struktur modal pada perusahaan sektor *Real Estate* dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan terutama investor sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi di pasar modal, secara terinci manfaat penelitian dapat dijabarkan sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan pengalaman peneliti dalam bidang manajemen keuangan yang berkaitan dengan kinerja keuangan, terutama pada likuiditas dan profitabilitas terhadap struktur modal pada

perusahaan sektor real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi manajemen perusahaan dapat dijadikan pertimbangan dalam mengukur besarnya likuiditas dan profitabilitas yang digunakan perusahaan untuk melihat struktur modal. Perhitungan kuantitatif diharapkan dapat menunjukkan faktor-faktor tersebut terhadap struktur modal sehingga manajer keuangan berkompeten dalam masalah ini dapat mengambil keputusan pendanaan.
- b. Bagi investor sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi di pasar modal, dengan melihat kemampuan membayar hutang, profitabilitas yang baik dan laba yang terus meningkat sehingga struktur modal optimal tercipta.

## **II. KAJIAN TEORI**

### **A. Struktur Modal**

#### **1. Pengertian Struktur Modal**

Salah satu isu penting yang dihadapi oleh para manajer keuangan adalah hubungan antara struktur modal dan nilai perusahaan. Menurut Husnan (2006:280), teori struktur modal pada awalnya ingin menjelaskan apakah ada pengaruh perubahan struktur modal terhadap nilai perusahaan, seandainya keputusan investasi dan kebijakan dividen dipegang konstan. Jika dengan merubah struktur modalnya ternyata nilai perusahaan berubah, maka perusahaan dapat menetapkan kebijakan struktur modal yang terbaik. Struktur modal yang dapat memaksimumkan nilai perusahaan

atau harga saham adalah struktur modal optimal.

Menurut Martono dan Agus Harjito (2010:240) struktur modal (*capital struktur*) adalah perbandingan atau perimbangan pendanaan yang jangka panjang yang ditunjukkan oleh perbandingan liabilitas tidak lancar terhadap ekuitas. Tugas seorang manajer yang mencari keseimbangan finansial neraca serta mencari susunan kualitatif neraca tersebut dengan sebaik-baiknya. Pemilihan susunan kualitatif pada sisi aset akan menentukan struktur kekayaan perusahaan, sedangkan pemilihan susunan kualitatif dari sisi *liabilitas* dan *ekuitas* akan menentukan struktur keuangan dan struktur modal.

Weston dan Copeland (2010:23) struktur modal sebagai pembiayaan permanen yang terdiri dari liabilitas lancar, saham preferen dan modal saham biasa. Nilai buku dari modal pemegang terdiri dari saham biasa, modal disetor atau surplus modal dan akuntansi laba ditahan. Bila perusahaan memiliki saham preferen, maka saham tersebut akan ditambahkan pada modal pemegang saham. Dalam hal pendanaan perusahaan harus mencapai alternatif-alternatif pendanaan yang efisien modal yang optimal.

## 2. Teori dan Pendekatan Struktur Modal

Menurut Martono (2010:242) teori dan pendekatan yang biasa dipakai dalam struktur modal adalah :

### a) Pendekatan Laba bersih (*Net Operating Income Approach*)

Pendekatan ini menggunakan asumsi bahwa investor memiliki reaksi terhadap penggunaan hutang perusahaan. Artinya biaya modal rata-rata tertimbang bersifat konstan, berapapun tingkat hutang

yang digunakan. Dengan asumsi sebagai berikut :

- (1) Biaya hutang konstan
- (2) Penggunaan hutang yang besar dianggap sebagai peningkatan risiko perusahaan (semakin besar hutang maka makin kecil laba yang diperoleh pemilik saham). Oleh karena itu tingkat keuntungan yang diisyaratkan oleh pemilik modal sendiri akan meningkat sebagai akibat meningkatnya risiko perusahaan. Akibatnya biaya modal rata-rata tertimbang akan berubah untuk melihat efek laba operasi bersih terhadap nilai perusahaan.

### b) Pendekatan Tradisional (*Traditional Approach*)

Dalam pendekatan tradisional diasumsikan terjadi perubahan struktur modal optimal dan peningkatan nilai total perusahaan melalui penggunaan *financial Leverage* (hutang dibagi modal sendiri).

### c) Pendekatan Modigliani dan Miller (*MM Approach*)

Franco Modigliani dan MH. Miller menentang pendekatan tradisional dengan menawarkan pembenaran perilaku tingkat kapitalisasi perusahaan yang konstan. MM berpendapat bahwa berisiko total bagi seluruh pemegang saham tidak berubah walaupun struktur modal perusahaan mengalami perubahan. Hal ini didasarkan pada pendapat bahwa pembagian struktur modal antara hutang dan modal selalu terdapat perlindungan atas nilai investasi.

## B. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Struktur Modal

Hanafi (2004:3) menunjukkan ada beberapa faktor yang perlu

dipertimbangkan dalam struktur modal. Faktor-faktor tersebut antara lain adalah :

1) Likuiditas,

Rasio likuiditas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan di dalam membayar hutang jangka pendek yang telah jatuh tempo. Perusahaan yang dapat segera mengembalikan utang-utangnya akan mendapat kepercayaan dari kreditur menerbitkan utang dalam jumlah yang besar. Indriyo (2008) menyatakan bahwa kebutuhan dana untuk aset lancar pada prinsipnya dibiayai dengan kredit jangka pendek, sehingga semakin *likuid* suatu perusahaan, maka semakin tinggi penggunaan hutangnya.

Likuiditas terbagi atas *Current Ratio* dan *Quick Ratio*, penelitian ini membatasi hanya pada pembahasan *Current Ratio*. *Current Ratio* (CR) merupakan perbandingan antara aset lancar dengan hutang lancar. *Current Ratio* yang tinggi memberikan indikasi jaminan yang baik bagi kreditur jangka pendek artinya setiap perusahaan memiliki kemampuan untuk melunasi hutang lancarnya. Tetapi *Current Ratio* yang tinggi akan berpengaruh negatif terhadap kemampuan memperoleh laba (rentabilitas) karena sebagian modal kerja tidak berputar atau menganggur.

2) Stabilitas penjualan.

Jika penjualan relatif stabil, maka perusahaan akan dapat menjamin hutang yang lebih besar, sehingga stabilitas penjualan akan berpengaruh positif terhadap rasio hutang.

3) Struktur Aset.

Aset perusahaan yang digunakan sesuai dengan aktivitas utama perusahaan cenderung akan menjamin pinjaman yang diterima, sehingga kreditor semakin terjaga keamanan.

4) Tingkat pertumbuhan.

Tingkat pertumbuhan ditunjukkan dengan peningkatan penjualan dari periode ke periode. Tingkat pertumbuhan ini umumnya diukur dengan besarnya ukuran perusahaan (*size*) dari penjualan. Dengan semakin meningkatnya *size*, maka kreditor akan semakin percaya dengan kinerja perusahaan, sehingga dapat meningkatkan dana untuk operasional perusahaan. Dengan meningkatnya aktivitas operasional diharapkan penjualan juga meningkat.

5) Profitabilitas.

Rasio profitabilitas menunjukkan laba dalam hubungannya dengan penjualan dan menunjukkan hubungan laba dengan investasi. ROE menunjukkan hubungan antara laba dengan investasi. Tingkat keuntungan yang dicapai dari hasil operasional tercermin dalam *return on equity*. Meningkatnya ROE akan meningkatkan laba ditahan, sehingga komponen modal sendiri semakin meningkat. Dengan meningkatnya modal sendiri, maka rasio hutang menjadi menurun (dengan asumsi hutang relatif tetap). Di sisi lain, meningkatnya ROE menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik, hal ini lebih meningkatkan kepercayaan kreditor terhadap perusahaan; sehingga jumlah hutang ada kecenderungan meningkat. Dengan meningkatnya hutang

(relatif lebih besar daripada laba ditahan) maka rasio hutang terhadap modal sendiri meningkat. Dengan demikian rasio profitabilitas dapat berpengaruh negatif bila mendapat tambahan hutang dan berpengaruh positif bila terjadi peningkatan laba ditahan dan tambahan hutang.

6) Pajak.

Dengan semakin meningkatnya pajak, maka keinginan pemenuhan dana mengarah pada peningkatan hutang, karena meningkatnya pajak akan memperkecil *cost of debt*.

### C. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian Glenn Indrajaya (2011) berjudul Pengaruh Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan, Tingkat Pertumbuhan, Profitabilitas dan Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal : Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Pertambangan yang Listing di Bursa Efek Indonesia Periode 2004-2007. Teknik penentuan sampel yaitu *Purposive Sampling Method* dengan jumlah sampel 11 perusahaan sektor pertambangan periode 2004-2007. Metode analisis data yang digunakannya analisis regresi linear berganda, setelah melalui tahap pengujian asumsi klasik yaitu uji normalitas, uji multikolinearitas, uji autokorelasi dan uji heterokedstisitas. Dilanjutkan dengan tahap pengujian hipotesis F (uji simultan) dan hipotesis t (uji parsial).

Hasil penghitungan statistik menunjukkan bahwa secara simultan struktur aktiva, ukuran perusahaan, tingkat pertumbuhan, profitabilitas dan risiko bisnis mempunyai pengaruh signifikan terhadap leverage. Secara parsial

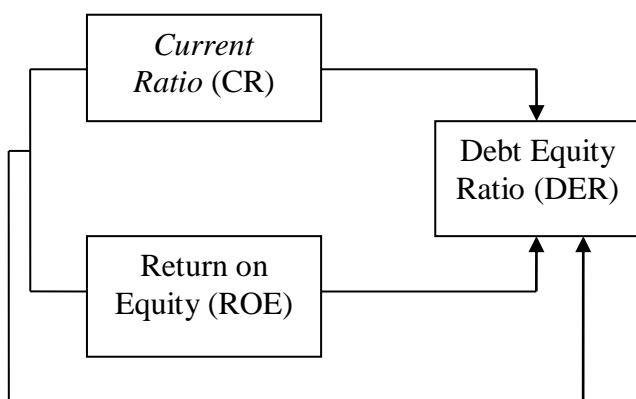
struktur mempunyai pengaruh positif dan signifikan sebesar 0,000. Ukuran perusahaan mempunyai pengaruh positif dan signifikan sebesar 0,000. Tingkat pertumbuhan tidak mempunyai signifikan terhadap leverage yaitu sebesar 0,324. Profitabilitas mempunyai pengaruh signifikan terhadap leverage sebesar 0,000. Risiko bisnis tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap leverage yaitu sebesar 0,243.

2. Penelitian Asih Suko Nugroho (2006), berjudul Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Properti yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 1994 – 2004. Hasil sampel yang digunakan 17 perusahaan properti dengan teknik penarikan sampel adalah *purposive sampling*. Hasil penelitian diperoleh DOL, CR, Growth, PER dan ROA mempunyai pengaruh signifikan terhadap DER, sedangkan STA tidak berpengaruh terhadap DER perusahaan Properti yang Go Publik di Bursa Efek Jakarta

### D. Kerangka Pemikiran

Manajer keuangan sebagai pengendali keuangan melakukan aktivitas pendanaan untuk memenuhi dana perusahaan dari aktivitas operasi dan investasi. Pendanaan jangka pendek dan jangka panjang terkait dengan aktivitas investasi pada aset tidak lancar. Tujuan utama perusahaan memaksimalkan nilai perusahaan, maka perusahaan harus mencari sumber dana dengan biaya yang paling murah (Hanafi, 2004:3). Perusahaan harus menentukan kombinasi struktur modal yang optimal dan tepat bagi perusahaan. Kombinasi faktor-faktor yang membentuk struktur modal optimal dalam penelitian ini

hanya fokus melihat likuiditas (CR) dan Profitabilitas (ROE), dapat dilihat pada gambar berikut ini :



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

**E. Hipotesis**

1. Diduga terdapat pengaruh signifikan likuiditas dan profitabilitas secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* terdaftar di BEI
2. Diduga terdapat pengaruh signifikan likuiditas dan profitabilitas secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* terdaftar di BEI
3. Diduga profitabilitas merupakan faktor paling dominan yang

mempengaruhi struktur modal pada perusahaan properti dan *real estate* terdaftar di BEI.

**III. METODE PENELITIAN**

**A. Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian dilakukan pada perusahaan sektor *Real Estate* dan Property yang terdaftar (listing) di Bursa Efek Indonesia (BEI), data diolah tahun 2007 s.d tahun 2012. Pemilihan tahun penelitian 2007 s.d 2012 karena data masih *up to date* dengan harapan dapat memberikan penjelasan yang baik pula bagi dunia investasi

**B. Metode Penelitian**

**1. Desain Penelitian**

Desain penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian asosiatif yaitu penelitian yang bertujuan mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih (Sugiyono, 2010:89).

**2. Operasional Variabel**

Operasional variabel adalah suatu definisi yang diberikan kepada suatu variabel dengan cara memberikan arti atau menspesifikasikan bagaimana variabel-variabel tersebut diukur.

**Tabel 1.**  
**Variabel Operasional**

Variabel	Definisi	Proksi	Skala
Struktur Modal (Y)	Perbandingan liabilitas lancar dan liabilitas tidak lancar perusahaan terhadap ekuitas	$DER = \frac{total\ liabilitas}{Ekuitas}$	Rasio
Likuiditas (X <sub>1</sub> )	Rasio yang menunjukkan hubungan antara kas perusahaan dan aset lancar lainnya dengan hutang lancar	$Current\ Ratio = \frac{Aset\ Lancar}{Liabilitas\ Lancar}$	Rasio
Profitabilitas (X <sub>2</sub> )	Rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan dari penggunaan modalnya	$ROE = \frac{Laba\ bersih\ after\ tax}{Total\ Ekuitas}$	Rasio

Sumber : Martono (2010 )



### 3. Populasi dan Sampel

#### a) Populasi

Menurut Sugiyono (2010:61) Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang

ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan. Populasi dalam penelitian ini adalah 44 perusahaan sektor *Real Estate* dan Property yang terdaftar (*listing*) di BEI.

Tabel. 2  
Populasi Penelitian

No	Kode	Nama Perusahaan	No	Kode	Nama Perusahaan
1	SIIP	PT. Suryainti Permata. Tbk	23	BAPA	PT. Bekasi Asri Pemula. Tbk
2	BKDP	PT. Bukit Darmo Property. Tbk	24	KIJA	PT. Jababeka. Tbk
3	CKRA	PT. Citra Kebun Asri. Tbk	25	CTRP	PT. Ciputra Property. Tbk
4	COWL	PT. Cowell Development. Tbk	26	DART	PT. Duta Anggada Realty. Tbk
5	CTRA	PT. Ciputra Development. Tbk	27	SCBD	PT. Danayasa Arthatama. Tbk
6	CTRS	PT. Ciputra Surya. Tbk	28	SSIA	PT. Surya Semesta Internusa. Tbk
7	FMII	PT. Fortune Mate Indonesia. Tbk	29	SMRA	PT. Summarecon Agung. Tbk
8	JIHD	PT. Jakarta Intern. Hotel & Dev. Tbk	30	DILD	PT. Intiland Development. Tbk
9	GPRA	PT. Perdana Gapuraprima. Tbk	31	ELTY	PT. Bakrieland Development. Tbk
10	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai. Tbk	32	JRPT	PT. Jaya Real Property. Tbk
11	PWON	PT. Pakuwon Jati. Tbk	33	PUDP	PT. Pudjiadi Prestige. Tbk
12	MDLN	PT. Modernland Realty Tbk	34	OMRE	PT. Indonesia Prima Property. Tbk
13	BIPP	PT. Bhuwanatala Indah Permai. Tbk	35	KPLG	PT. Global Land Development. Tbk
14	LAMI	PT. Lamicitra Nusantara. Tbk	36	LPKR	PT. Lippo Karawaci. Tbk
15	ASRI	PT. Alam Sutera Realty. Tbk	37	BKSL	PT. Sentul City. Tbk
16	RBMS	PT. Ristia Bintang Mahkota sejati. Tbk	38	LCPG	PT. Laguna Cipta Griya Tbk
17	ADHI	Adhi Karya (Persero)	39	LPCK	PT. Lippo Cikarang Tbk
18	DIGK	Duta Graha Indah. Tbk	40	PTPP	PT. PP (persero) Tbk
19	BCIP	Bumi CitraPermai Tbk	41	PWSI	PT. Panca Wiratama Sakti Tbk
20	DUTI	Duti Pertiwi Tbk	42	SMDM	PT. Suryamas Dutamakmur Tbk
21	GMTD	Gowa Makassar Tourism. Tbk	43	TOTL	PT. Total Bangun Persada Tbk
22	JKON	Jaya Konstruksi Tbk	44	WIKA	PT. Wijaya Karya (persero) Tbk

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI), 2012

#### b) Sampel

Menurut Sugiyono (2010:62) sampel adalah sebagian jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Metode penarikan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampling yang dilakukan dengan sengaja untuk mencapai maksud dan tujuan tertentu ([id.scribd.com/doc/66349583/sampling](http://id.scribd.com/doc/66349583/sampling)). Sampel yang dipergunakan dalam penelitian ini

harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- (1) Perusahaan termasuk dalam real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dari tahun 2007 s.d 2012.
- (2) Perusahaan harus menerbitkan laporan keuangan lengkap tahun 2007 s.d 2012 dan berakhir per 31 Desember setiap tahunnya.
- (3) *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD) tahun 2007 s.d 2012.

Peneliti menganggap data diambil sebagai sampel berupa data 31 perusahaan ini memiliki informasi berupa laporan keuangan dan ICMD lengkap tahun 2007 s.d 2012 yang

diperlukan bagi penelitian ini. Sampel dalam penelitian ini berupa 31 x 6 tahun = 187 data perusahaan real estate dan properti di bawah ini :

**Tabel. 3**  
**Sampel Penelitian**

No	Kode	Nama Perusahaan	No	Kode	Nama Perusahaan
1	SIIP	PT. Suryainti Permata. Tbk	17	BAPA	PT. Bekasi Asri Pemula. Tbk
2	BKDP	PT. Bukit Darmo Property. Tbk	18	KIJA	PT. Jababeka. Tbk
3	CKRA	PT. Citra Kebun Asri. Tbk	19	CTRP	PT. Ciputra Property. Tbk
4	COWL	PT. Cowell Development. Tbk	20	DART	PT. Duta Anggada Realty. Tbk
5	CTRA	PT. Ciputra Development. Tbk	21	SCBD	PT. Danayasa Arthatama. Tbk
6	CTRS	PT. Ciputra Surya. Tbk	22	SSIA	PT. Surya Semesta Internusa. Tbk
7	FMII	PT. Fortune Mate Indonesia. Tbk	23	SMRA	PT. Summarecon Agung. Tbk
8	JIHD	PT. Jakarta Intern. Hotel & Dev. Tbk	24	DILD	PT. Intiland Development. Tbk
9	GPRA	PT. Perdana Gapuraprima. Tbk	25	ELTY	PT. Bakrieland Development. Tbk
10	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai. Tbk	26	JRPT	PT. Jaya Real Property. Tbk
11	PWON	PT. Pakuwon Jati. Tbk	27	PUDP	PT. Pudjadi Prestige. Tbk
12	MDLN	PT. Modernland Realty Tbk	28	OMRE	PT. Indonesia Prima Property. Tbk
13	BIPP	PT. Bhuwanatala Indah Permai. Tbk	29	KPLG	PT. Global Land Development. Tbk
14	LAMI	PT. Lamicitra Nusantara. Tbk	30	LPKR	PT. Lippo Karawaci. Tbk
15	ASRI	PT. Alam Sutera Realty. Tbk	31	BKSL	PT. Sentul City. Tbk
16	RBMS	PT. Ristia Bintang Mahkota sejati. Tbk			

Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI), 2012

#### 4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

##### a) Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu sumber data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung dengan melalui media perantara atau diperoleh dan dicatat oleh orang lain.

##### b) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengambilan data yang digunakan yaitu dokumen berupa laporan keuangan dan ICMD selama enam tahun yaitu dari tahun 2007 s.d tahun 2012.

#### IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### 1. Analisis Deskriptif

##### a) Variabel Debt Equity Ratio (DER)

Pada Tabel 6 terlihat tahun 2007 DER terbaik dimiliki PT. Ciputra Property. Tbk sebesar 0,12. Diiringi PT. Citra Kebun Asri. Tbk. Tahun 2008 sebesar 0,04, tahun 2009 sebesar 0,05, tahun 2010 sebesar 0,02 dan tahun 2011 dan tahun 2012 sebesar 2012. DER terendah dimiliki PT. Duta Anggada Realty. Tbk pada tahun 2007 sebesar 4,04, tahun 2008 sebesar 3,35, tahun 2009 sebesar 3,39 dan tahun 2010 sebesar 2,47. PT. Summarecon Agung. Tbk Tahun 2010 sebesar 2,27 dan tahun 2011 sebesar 2,19.

**Tabel 4**  
**Debt Equity Ratio (DER) Perusahaan Real estate dan properti**

No	KODE	Nama Perusahaan	Tahun 2007	Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2010	Tahun 2011	Tahun 2012
1	SIIP	PT. Suryainti Permata. Tbk	1.14	1.27	0.96	0.85	0.76	0.66
2	BKDP	PT. Bukit Darmo Property. Tbk	0.15	0.45	0.36	0.40	0.38	0.31
3	CKRA	PT. Citra Kebun Asri. Tbk	0.23	0.04	0.05	0.02	0.01	0.01
4	COWL	PT. Cowell Development. Tbk	1.00	0.74	0.58	1.05	1.35	1.21
5	CTRA	PT. Ciputra Development. Tbk	0.34	0.38	0.34	0.29	0.51	0.42
6	CTRS	PT. Ciputra Surya. Tbk	0.41	0.44	0.46	0.55	0.81	0.39
7	FMII	PT. Fortune Mate Indonesia. Tbk	0.63	0.89	0.09	0.25	0.41	0.23
8	JHHD	PT. Jakarta Intern. Hotel & Dev. Tbk	2.53	3.16	1.75	0.74	0.22	0.19
9	GPRA	PT. Perdana Gapuraprima. Tbk	1.45	1.64	1.33	0.94	0.90	0.89
10	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai. Tbk	1.84	1.11	0.96	0.58	0.55	0.45
11	PWON	PT. Pakuwon Jati. Tbk	1.99	2.46	1.94	1.43	1.42	1.38
12	MDLN	PT. Modernland Realty Tbk	0.70	0.53	1.03	0.77	0.70	0.69
13	BIPP	PT. Bhuwanatala Indah Permai. Tbk	0.67	0.81	0.95	1.03	1.66	1.56
14	LAMI	PT. Lamicitra Nusantara. Tbk	2.81	2.62	2.20	1.64	1.09	1.00
15	ASRI	PT. Alam Sutera Realty. Tbk	0.74	0.74	0.84	1.07	1.16	0.71
16	RBMS	PT. Ristia Bintang Mahkota sejati. Tbk	0.20	0.10	0.05	0.07	0.08	0.06
17	BAPA	PT. Bekasi Asri Pemula. Tbk	2.79	1.19	1.01	0.82	0.83	0.81
18	KIJA	PT. Jababeka. Tbk	0.52	0.66	0.99	1.00	0.60	0.59
19	CTRP	PT. Ciputra Property. Tbk	0.12	0.05	0.07	0.07	0.20	0.15
20	DART	PT. Duta Anggada Realty. Tbk	4.04	3.35	3.83	2.47	0.83	0.77
21	SCBD	PT. Danayasa Arthatama. Tbk	1.32	1.68	0.96	0.37	0.34	0.32
22	SSIA	PT. Surya Semesta Internusa. Tbk	1.51	2.02	1.87	1.50	1.45	1.35
23	SMRA	PT. Summarecon Agung. Tbk	1.01	1.31	1.59	1.85	2.27	2.19
24	DILD	PT. Intiland Development. Tbk	0.80	0.86	0.83	0.27	0.50	0.48
25	ELTY	PT. Bakrieland Development. Tbk	0.36	0.70	1.28	0.63	0.62	0.60
26	JRPT	PT. Jaya Real Property. Tbk	0.63	0.75	0.87	1.03	1.15	1.11
27	PUDP	PT. Pudjiadi Prestige. Tbk	0.25	0.23	0.25	0.29	0.42	0.39
28	OMRE	PT. Indonesia Prima Property. Tbk	1.80	2.51	1.47	0.88	0.47	0.45
29	KPLG	PT. Global Land Development. Tbk	3.43	0.21	0.14	0.07	0.08	0.05
30	LPKR	PT. Lippo Karawaci. Tbk	1.43	1.54	1.40	0.96	0.94	0.91
31	BKSL	PT. Sentul City. Tbk	0.34	0.35	0.22	0.17	0.15	0.13
		Rata-rata	1.20	1.12	0.99	0.78	0.74	0.66

Sumber : ICMD dan Laporan Keuangan

**b) Variabel Current Ratio (CR)**

Dari hasil perhitungan Tabel 7 di bawah Current Ratio (CR) pada tahun 2007 CR tertinggi PT. Ristia Bintang Mahkota sejati. Tbk sebesar 11,81. Tahun 2008 PT. Global Land Development. Tbk sebesar 10,26. Tahun 2009, 2010 dan tahun 2011 PT. Ristia Bintang Mahkota sejati. Tbk masing-masing sebesar 21,09 ; 9,50 ; 4,68. Tahun 2012 PT. Citra

Kebun Asri. Tbk sebesar 7,50. *Current Ratio* (CR) terendah pada tahun 2007 PT. Ciputra Property. Tbk sebesar 0,13. Tahun 2008 dan 2009 PT. Indonesia Prima Property. Tbk sebesar 0,11 dan 0,17. Tahun 2010 PT. Duta Anggada Realty. Tbk sebesar 0,33. Tahun 2011 dan 2012 PT. Bhuwanatala Indah Permai. Tbk sebesar 0,19 dan 0,35.

**Tabel. 5**  
**Current Ratio (CR) Perusahaan Real estate dan properti**

No	Kode	Nama Perusahaan	Tahun 2007	Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2010	Tahun 2011	Tahun 2012
1	SIIP	PT. Suryainti Permata. Tbk	5.02	2.80	6.35	5.35	4.65	3.50
2	BKDP	PT. Bukit Darmo Property. Tbk	2.82	1.97	4.35	5.04	5.21	5.33
3	CKRA	PT. Citra Kebun Asri. Tbk	4.70	7.63	4.46	4.94	7.35	7.50
4	COWL	PT. Cowell Development. Tbk	1.67	1.98	3.20	1.42	2.43	2.60
5	CTRA	PT. Ciputra Development. Tbk	3.99	3.32	3.03	2.46	1.56	2.13
6	CTRS	PT. Ciputra Surya. Tbk	2.53	1.83	1.89	1.50	1.34	1.56
7	FMII	PT. Fortune Mate Indonesia. Tbk	0.49	0.37	2.43	0.70	0.54	0.78
8	JHHD	PT. Jakarta Intern. Hotel & Dev. Tbk	0.75	0.74	1.02	1.99	2.00	2.10
9	GPRA	PT. Perdana Gapuraprima. Tbk	2.07	1.90	2.53	2.23	2.05	2.09
10	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai. Tbk	0.95	1.37	1.98	2.41	1.97	2.08
11	PWON	PT. Pakuwon Jati. Tbk	0.98	0.91	0.95	0.89	1.42	1.98
12	MDLN	PT. Modernland Realty Tbk	0.80	0.73	0.78	0.92	0.80	0.95
13	BIPP	PT. Bhuwanatala Indah Permai. Tbk	0.44	0.16	0.23	0.22	0.19	0.35
14	LAMI	PT. Lamicitra Nusantara. Tbk	1.30	1.24	1.27	1.33	1.76	1.88
15	ASRI	PT. Alam Sutera Realty. Tbk	1.54	1.74	1.69	1.44	1.22	1.45
16	RBMS	PT. Ristia Bintang Mahkota sejati. Tbk	4.93	8.10	21.09	9.50	4.68	5.01
17	BAPA	PT. Bekasi Asri Pemula. Tbk	0.13	0.29	0.64	0.85	0.83	0.98
18	KIJA	PT. Jababeka. Tbk	0.70	0.50	0.40	0.41	0.40	0.55
19	CTRP	PT. Ciputra Property. Tbk	11.81	9.68	11.94	7.82	2.74	2.89
20	DART	PT. Duta Anggada Realty. Tbk	0.23	0.25	0.29	0.33	0.47	0.57
21	SCBD	PT. Danayasa Arthatama. Tbk	1.30	1.19	2.10	2.03	2.60	2.87
22	SSIA	PT. Surya Semesta Internusa. Tbk	0.83	0.93	1.08	1.02	1.67	1.79
23	SMRA	PT. Summarecon Agung. Tbk	0.76	1.12	0.89	0.86	0.89	0.90
24	DILD	PT. Intiland Development. Tbk	1.28	1.19	1.33	3.51	1.71	1.81
25	ELTY	PT. Bakrieland Development. Tbk	3.14	2.49	1.57	2.56	1.36	1.67
26	JRPT	PT. Jaya Real Property. Tbk	1.18	1.10	1.12	1.16	1.07	1.09
27	PUDP	PT. Pudjiadi Prestige. Tbk	1.59	1.94	1.85	1.89	1.52	1.56
28	OMRE	PT. Indonesia Prima Property. Tbk	0.11	0.11	0.17	0.45	0.54	0.66
29	KPLG	PT. Global Land Development. Tbk	5.64	10.26	9.57	9.15	4.30	5.77
30	LPKR	PT. Lippo Karawaci. Tbk	1.44	1.43	1.40	1.75	1.69	1.79
31	BKSL	PT. Sentul City. Tbk	2.10	2.89	2.73	4.23	4.53	4.89
		Rata-rata	2.17	2.33	3.04	2.59	2.11	2.29

**c) Variabel Return on Equity (ROE)**

Dari perhitungan tabel 8 dibawah diperoleh ROE tertinggi tahun 2007 dan tahun 2008 PT. Duta Anggada Realty. Tbk sebesar 20,07 dan 15,79. Tahun 2009 dan 2010 PT. Indonesia Prima Property. Tbk sebesar 27,81 dan 26,04. Tahun 2010 PT. Surya Semesta Internusa. Tbk sebesar 22,71. Tahun 2012 PT. Alam Sutera Realty. Tbk sebesar

21,50. Return on Equity (ROE) terendah tahun 2007 PT. Jakarta Intern. Hotel & Dev. Tbk sebesar -17,96. Tahun 2008 PT. Indonesia Prima Property. Tbk sebesar -18,17. Tahun 2009 PT. Citra Kebun Asri. Tbk sebesar -0,12. Tahun 2010 PT. Ristia Bintang Mahkota sejati. Tbk. Tahun 2011 PT. Fortune Mate Indonesia. Tbk sebesar -1,10. Tahun 2012 PT. Bakrieland Development. Tbk sebesar 0,15.

**Tabel 6**  
**Return on Equity (ROE) perusahaan Real estate dan properti**

No	KODE	Nama Perusahaan	Tahun 2007	Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2010	Tahun 2011	Tahun 2012
1	SIIP	PT. Suryainti Permata. Tbk	14.92	7.03	5.20	5.10	6.05	7.12
2	BKDP	PT. Bukit Darmo Property. Tbk	0.45	0.13	1.13	0.14	0.15	0.16
3	CKRA	PT. Citra Kebun Asri. Tbk	1.02	1.19	-0.12	-3.60	4.13	3.14
4	COWL	PT. Cowell Development. Tbk	0.23	0.57	0.34	0.44	0.34	0.55
5	CTRA	PT. Ciputra Development. Tbk	4.43	5.06	2.93	5.37	6.46	6.55
6	CTRS	PT. Ciputra Surya. Tbk	13.64	10.3	3.92	5.70	10.23	11.12
7	FMII	PT. Fortune Mate Indonesia. Tbk	0.16	0.67	0.72	0.91	-1.10	1.20
8	JHHD	PT. Jakarta Intern. Hotel & Dev. Tbk	-17.96	-3.73	21.14	7.78	2.11	2.88
9	GPRA	PT. Perdana Gapuraprima. Tbk	6.72	2.15	5.58	5.40	6.88	6.91
10	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai. Tbk	8.40	10.77	13.19	7.81	12.26	11.32
11	PWON	PT. Pakuwon Jati. Tbk	8.26	-0.94	12.74	15.62	15.95	16.26
12	MDLN	PT. Modernland Realty Tbk	0.23	3.47	7.76	0.23	0.23	0.30
13	BIPP	PT. Bhuanatala Indah Permai. Tbk	0.38	0.36	0.22	0.74	0.16	0.19
14	LAMI	PT. Lamicitra Nusantara. Tbk	1.78	5.34	6.75	12.53	19.32	19.55
15	ASRI	PT. Alam Sutera Realty. Tbk	1.20	3.36	4.88	13.12	21.63	21.50
16	RBMS	PT. Ristia Bintang Mahkota sejati. Tbk	0.55	0.90	0.10	-3.92	12.72	13.25
17	BAPA	PT. Bekasi Asri Pemula. Tbk	2.52	0.77	13.41	16.93	7.30	7.60
18	KIJA	PT. Jababeka. Tbk	1.87	-3.93	1.02	3.72	9.31	9.45
19	CTRP	PT. Ciputra Property. Tbk	2.63	5.79	2.24	4.75	4.67	4.77
20	DART	PT. Duta Anggada Realty. Tbk	20.07	15.79	4.54	9.58	2.72	2.88
21	SCBD	PT. Danayasa Arthatama. Tbk	-5.60	-7.52	17.09	8.46	2.79	2.80
22	SSIA	PT. Surya Semesta Internusa. Tbk	1.93	-1.58	2.32	14.65	22.71	18.72
23	SMRA	PT. Summarecon Agung. Tbk	10.62	8.00	9.74	10.86	15.69	15.77
24	DILD	PT. Intiland Development. Tbk	1.83	1.26	2.22	10.35	3.88	3.90
25	ELTY	PT. Bakrieland Development. Tbk	3.25	0.04	2.85	3.57	0.13	0.15
26	JRPT	PT. Jaya Real Property. Tbk	9.70	11.98	14.19	16.3	18.24	18.21
27	PUDP	PT. Pudjiadi Prestige. Tbk	3.35	1.93	3.08	4.57	8.73	8.88
28	OMRE	PT. Indonesia Prima Property. Tbk	5.74	-18.17	27.81	26.04	18.09	19.10
29	KPLG	PT. Global Land Development. Tbk	8.53	-6.44	7.00	8.34	2.94	2.99
30	LPKR	PT. Lippo Karawaci. Tbk	8.39	8.24	7.94	6.95	6.16	6.19
31	BKSL	PT. Sentul City. Tbk	0.11	2.02	2.97	3.01	3.06	3.11
		Rata-rata	3.85	2.09	6.61	7.14	7.87	7.95

## 2. Analisis Statistik

### a. Pengujian Asumsi Klasik

Analisis data digunakan untuk mencapai tujuan penelitian. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linear berganda yang sebelumnya dilakukan uji asumsi dasar yang meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji autokorelasi dan uji heteroskedastisitas.

### b. Uji Normalitas

Uji normalitas ini dilakukan karena data yang diuji dengan statistik parametrik harus berdistribusi normal. Uji normalitas dapat dilakukan dengan uji *Kolmogorof Smirnov*. Perhitungan SPSS versi 17.0 diperoleh hasil sebagai berikut :

**Tabel 7.**  
**Hasil Pengujian Normalitas Data**

		DER	CR	ROE
N		31	31	31
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.9142	2.4235	5.9194
	Std. Deviation	.58741	2.28238	4.28171
Most Extreme Differences	Absolute	.095	.277	.145
	Positive	.095	.277	.145
	Negative	-.073	-.173	-.097
Kolmogorov-Smirnov Z		.531	1.545	.807
Asymp. Sig. (2-tailed)		.941	.107	.532

Berdasarkan tabel di atas diperoleh nilai Asymp sig (2-tailed) variabel DER (Y) sebesar 0,941; variabel CR (X<sub>1</sub>) sebesar 0,107; variabel ROE (X<sub>2</sub>) sebesar 0,532. Jika dibandingkan > sig  $\alpha$  = 0,05 maka dapat disimpulkan data DER dan CR serta ROE terdistribusi normal.

**c. Uji Multikolinearitas**

Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antara variabel independen. Uji multikolinearitas dapat dilakukan dengan melihat nilai VIF (*variance inflation factor*) dan *Tolerance*. Suatu data tidak mengandung multikolineritas jika  $VIF < 10$  dan *tolerance* > 0,10. Dari hasil perhitungan dengan menggunakan SPSS for Windows Versi 17.0 diperoleh nilai *tolerance* dan *VIF* sebagai berikut :

**Tabel V. 8**  
**Hasil Penghitungan *Tolerance* dan *VIF***

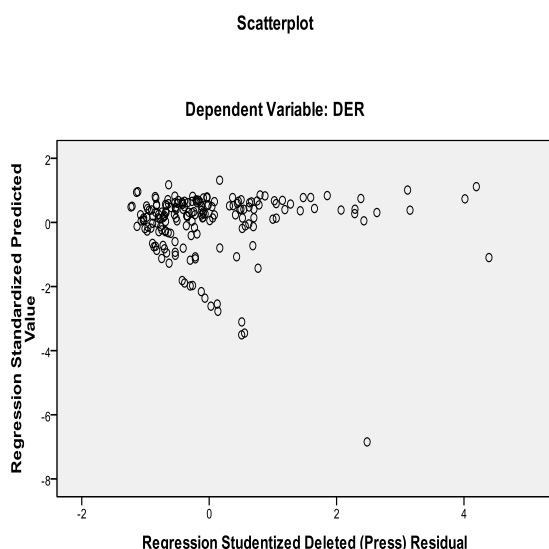
Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
1 (Constant)		
CR	.969	1.043
ROE	.859	1.032

Dari perhitungan di atas, diperoleh nilai *tolerance* variabel *Current Ratio* (X<sub>1</sub>) 0,969 dan *Return on Equity* (X<sub>2</sub>) sebesar 0,859. Nilai VIF variabel *Current Ratio* (X<sub>1</sub>) 1,043 dan *Return on Equity* (X<sub>2</sub>) sebesar 1,032. Berdasarkan hasil pada tabel 10 dimana nilai *tolerance* > 0,10 dan  $VIP < 10$  maka dapat disimpulkan bahwa data dalam penelitian ini tidak mengandung multikolinearitas.

**d. Uji Heterokedstisitas**

Deteksi ada atau tidak heterokedstisitas dapat dilakukan dengan melihat ada tidaknya pola tertentu pada grafik *scatterplot* antara SRESID dan ZRESID dimana sumbu Y adalah residual ( $Y_{prediksi} - Y_{sesungguhnya}$ ) yang telah diprediksi. Jika pada pola tertentu terdapat titik-titik yang membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka mengidentifikasi telah terjadi heterokedstisitas. Jika tidak ada pola yang jelas serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heterokedstisitas (homokedstisitas). Dari hasil

pengolahan data dengan SPSS for Windows ver 17.0 diperoleh *scatter plot* berikut :



**Gambar. 2**  
Grafik Scatter Plot Debt Equity Ratio (DER)

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa titik-titik yang ada pada gambar *scatterplot Debt Equity Ratio (DER)* menunjukkan data menyebar dan tidak membentuk suatu pola tertentu, berarti data-data pada DER tidak mengandung heterokesdatisitas.

Disamping itu heterokesdatisitas dapat ditunjukkan dengan uji kolinieritas, jika nilai VIF < 2 maka heterokesdatisitas tidak terjadi. ( C. Trihendradi, 2009 : 209). Jika dilihat pada nilai VIF pengujian penelitian masih dalam kisaran 1 atau < 2 maka dapat disimpulkan data dalam penelitian ini tidak mengandung heterokesdatisitas.

**e. Uji Autokorelasi**

Untuk menguji apakah suatu data mengandung autokorelasi dapat dilihat dari besaran DW (*Durbin Watson*). Salah satu ukuran dalam menentukan ada tidaknya masalah autokorelasi dengan Uji Durbin-Watson (DW), dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Jika nilai  $1,65 < D-W < 2,35$  tidak terjadi autokorelasi
- 2) Jika nilai  $1,21 < D-W < 1,65$  atau  $2,35 < DW < 2,75$  tidak dapat disimpulkan.
- 3) Jika  $D-W < 1,21$  atau  $DW > 2,79$  terjadi korelasi.

**Tabel. 9**  
Uji Autokorelasi untuk DER sebagai Variabel Dependen

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.440 <sup>a</sup>	.493	.184	.69456	1.763

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan SPSS for Windows versi 17.0 diperoleh nilai *Durbin Watson* sebesar 1,763. Dengan demikian data tersebut disimpulkan tidak terjadi autokorelasi karena nilai DW berada di antara  $1,65 < DW < 2,35$ .

Dari hasil pengujian asumsi klasik terdata data-data dalam penelitian ini dinyatakan tidak

mengandung multikolinieritas, heterokesdatisitas dan tidak dapat disimpulkan terjadi atau tidak terjadi autokorelasi. Dengan selesainya pengujian asumsi klasik di atas, maka dapat disimpulkan bahwa data yang dipergunakan layak untuk di analisis dengan analisis regresi.

### 3. Analisis Regresi Linear Berganda

Dalam menganalisis pengaruh *Current Ratio* ( $X_1$ ) dan *Return on Equity* ( $X_2$ ) terhadap *Debt Equity Ratio*

(Y) digunakan analisis regresi berganda dengan bantuan SPSS Versi 17.0.

**Tabel . 10**  
**Hasil Pengujian Regresi Linear Berganda**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1.162	.086		13.439	.000
CR	.122	.019	.422	1.250	.000
ROE	.008	.007	.071	1.051	.029

Hasil pengujian regresi linear berganda menunjukkan hasil estimasi sebagai berikut :

$$Y = 1,162 + 0,122 X_1 + 0,008 X_2$$

Hasil estimasi berbentuk dalam sebuah persamaan di dapat atas diinterpretasikan sebagai berikut:

- Konstanta sebesar 1,162 artinya jika *Current Ratio* ( $X_1$ ) dan *Return on Equity* ( $X_2$ ) = 0 maka *Debt Equity Ratio* (Y) sebesar 1,162.
- Koefisien *Current Ratio* ( $X_1$ ) = 0,122 artinya jika *Current Ratio* naik

sebesar 100% maka *Debt Equity Ratio* meningkat sebesar 0,122.

- Koefisien regresi *Return on Equity* ( $X_2$ ) = 0,008 artinya jika naik sebesar 100% maka *Return on Equity* juga akan meningkat sebesar 0,008.

Maka dapat disimpulkan variabel *Current Ratio* dan memiliki pengaruh positif terhadap *Debt Equity Ratio*. Variabel yang paling dominan mempengaruhi *debt equity ratio* adalah variabel *Current Ratio* yang paling besar yaitu 0,122.

### 4. Uji Hipotesis

#### a. Uji F (simultan)

**Tabel 11**  
**Hasil Perhitungan Hipotesis Uji F**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	21.136	2	10.568	21.907	.000 <sup>a</sup>
Residual	88.282	183	.482		
Total	109.418	185			

Berdasarkan hasil perhitungan *Linear Regression enter Method* diperoleh dengan nilai F hitung sebesar 21,907 dengan level signifikan 0.000. Dengan nilai level signifikan 0.000 di bawah nilai level kesalahan alpha 0.05

menunjukkan bahwa variabel independen CR dan ROE secara bersama-sama mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap DER pada perusahaan real estate dan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).



**b. Uji t (Parsial)**

**Tabel 12**  
**Hasil Perhitungan Hipotesis uji t**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1.162	.086		13.439	.000
CR	.122	.019	.422	1.250	.000
ROE	.008	.007	.071	1.051	.029

**1. Pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Debt Equity Ratio***

Hasil perhitungan *Linear Regression* diperoleh nilai level signifikan *Current Ratio* (CR) sebesar 0,000. Dengan nilai *level of significant* dibawah nilai level kesalahan sig  $\alpha = 0.05$  menunjukkan bahwa *Current Ratio* ( $X_1$ ) sebesar  $0,000 < sig \alpha = 0.05$  artinya mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap *Debt Equity Ratio* (Y).  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin besar likuiditas perusahaan akan berpengaruh terhadap hutang perusahaan, karena semakin besar CR tentu semakin besar jumlah modal sendiri yang tertanam ke dalam perusahaan sehingga *Debt Equity Ratio* (DER) akan semakin besar.

Mendukung penelitian Asih Suko Nugroho (2006), berjudul Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Properti yang Go Publik di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode tahun 1994–2004. Hasil penelitian diperoleh DOL, CR, Growth, PER dan ROA mempunyai pengaruh signifikan terhadap DER.

**2. Pengaruh *Return on Equity* (ROE) terhadap *Debt Equity Ratio***

Hasil perhitungan *Linear Regression* diperoleh nilai level signifikan *Return on Equity* (ROE) sebesar 0,029. Dengan nilai *level of significant* dibawah nilai level kesalahan sig  $\alpha = 0.05$  menunjukkan bahwa *Return on Equity* ( $X_2$ ) sebesar  $0,029 < sig \alpha = 0.05$  artinya mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap *Debt Equity Ratio* (Y).  $H_0$  diterima dan  $H_a$  diterima. Hal ini mengindikasikan semakin tinggi profit perusahaan, maka perusahaan cenderung mengurangi proporsi hutangnya. Semakin besar profit perusahaan, maka semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk membiayai kebutuhan investasinya dari sumber internal misalnya laba ditahan.

Rasio profitabilitas menunjukkan laba dalam hubungannya dengan penjualan. *Return on Equity* (ROE) menunjukkan hubungan antara laba dengan investasi. Tingkat keuntungan yang dicapai dari hasil operasional tercermin dalam *return on*

*equity*. Meningkatnya ROE akan meningkatkan laba ditahan, sehingga komponen modal sendiri semakin meningkat. Dengan meningkatnya modal sendiri, maka rasio hutang menjadi menurun (dengan asumsi hutang relatif tetap). Di sisi lain, meningkatnya ROE menunjukkan kinerja perusahaan semakin baik, hal ini lebih meningkatkan kepercayaan kreditor terhadap perusahaan; sehingga jumlah hutang ada kecenderungan meningkat. Dengan meningkatnya hutang (relatif lebih besar daripada laba ditahan) maka rasio hutang terhadap modal sendiri meningkat. Dengan demikian rasio profitabilitas dapat berpengaruh negatif bila mendapat tambahan hutang dan berpengaruh positif bila terjadi peningkatan laba ditahan.

Penelitian ini mendukung penelitian Glenn Indrajaya (2011) berjudul Pengaruh Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan, Tingkat Pertumbuhan, Profitabilitas dan Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal : Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Pertambangan yang *Listing* di Bursa Efek Indonesia Periode 2004-2007. Hasil penelitian menunjukkan terdapat pengaruh positif profitabilitas terhadap *Debt Equity Ratio*.

## V. SIMPULAN DAN SARAN

### A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan dalam penelitian ini yaitu:

1. Hasil analisis regresi linear berganda menunjukkan bahwa variabel *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE) secara simultan berpengaruh positif terhadap *Debt Equity Ratio* (DER).
2. Hasil pengujian analisis regresi linear berganda menunjukkan bahwa variabel *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE) secara parsial berpengaruh positif terhadap *Debt Equity Ratio* (DER).
3. Nilai koefisien regresi diketahui bahwa diantara kedua variabel bebas yaitu *Current Ratio* (CR) dan *Return on Equity* (ROE), yang paling dominan mempengaruhi *Debt Equity Ratio* (ROE) adalah variabel *Current Ratio* (CR).

### B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan di atas, maka peneliti memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Bagi perusahaan (emiten)

Penelitian ini menunjukkan variabel *current ratio* (CR) menjadi penentu yang besar dalam penentuan struktur modal, maka perusahaan *real estate* dan properti diharapkan terus menjaga kemampuan membayar hutangnya. Artinya besarnya ekuitas harus ditingkatkan daripada mengambil kebijakan berhutang. Hal ini memperkecil risiko perusahaan dari membayar bunga dan kebangkrutan. Tingkat profitabilitas dalam hubungan dengan investasi guna meningkatkan sumber dana dana internal dan memenuhi kebutuhan pendanaan di masa mendatang harus mulai diperhitungkan. Ini disebabkan geliat bisnis *real estate* dan properti menunjukkan peningkatan signifikan. Untuk mempertahankan profitabilitas profit di tengah krisis

finansial yang global, perusahaan harus mampu meningkatkan efisiensi operasi perusahaan.

2. Bagi Penelitian Selanjutnya

- a. Model regresi dalam penelitian ini belum maksimal menjelaskan variasi ratio leverage. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat menambah jumlah variabel yang mempengaruhi struktur modal. Dapat menambah jumlah sampel dan periode pengamatan. Proksi yang dipergunakan untuk leverage tidak hanya *debt equity ratio* bisa diganti dengan proksi lainnya.
- b. Pengelompokkan perusahaan dibagi dalam kategori ukuran perusahaan. Hal ini dilakukan karena terdapat indikasi terdapat perbedaan kebijakan pendanaan perusahaan besar dan skala kecil. Pengelompokkan ukuran perusahaan juga dapat menekan data *outlier* dalam penelitian ini.

**DAFTAR PUSTAKA**

Asih Suko Nugroho. 2006. *Analisis Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Properti yang go Publik di BEI periode tahun 1994-2004*. Tesis Dipublikasikan : Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

C.Trihendradi.2009. *7 Langkah Mudah Melakukan Analisis Statistik Menggunakan Analisis Statistik SPSS 17*. Yogyakarta: Andi

Dwi Priyanto. 2008. *Mandiri Belajar SPSS Untuk Analisis dan Uji Statistik*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama

Glenn Indrajaya. 2011. *Pengaruh Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan, Tingkat Perusahaan, Profitabilitas dan Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal : Studi Empiris pada*

*Perusahaan Sektor Pertambangan yang Listing di BEI periode 2004-2007*. Jurnal Ilmiah Akuntansi Nomor 06 Tahun ke-2 September – Desember 2011. Magister Manajemen UKM

Indriyo Gitosudarmo dan Basri. 2008. *Manajemen Keuangan*. Cetakan keempat. Yogyakarta : BPFE

Martono dan Agus Harjito. 2010. *Manajemen Keuangan*.Cetakan ketujuh. Yogyakarta: Ekonisia

Munawir. 2004. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta : Liberty

Suad Husnan. 2006. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Kelima. Yogyakarta: STIM YKPN

Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Bisnis*. Cetakan ke-16. Bandung: Alfabeta

Sarjono dan Hayadi. 2011. *SPSS vs Lisrel : Sebuah Pengantar, Aplikasi untuk Riset*. Jakarta : Salemba Empat.

Weston dan Copeland. 2010. *Manajemen Keuangan*. Alih Bahasa Jaka Wasana dan Kibrandoko. 2010. Jilid 2. Tangerang: Binarupa Aksara