

**PENGARUH PROFITABILITAS, STRUKTUR ASET, DAN UKURAN  
PERUSAHAAN TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA INDUSTRI  
PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Manajemen



Oleh :

**YESSIKA VIVI UNTARI**  
**NIM : 2014210568**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2018**

**PENGARUH PROFITABILITAS, STRUKTUR ASET, DAN UKURAN  
PERUSAHAAN TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA INDUSTRI  
PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA**

Diajukan oleh :

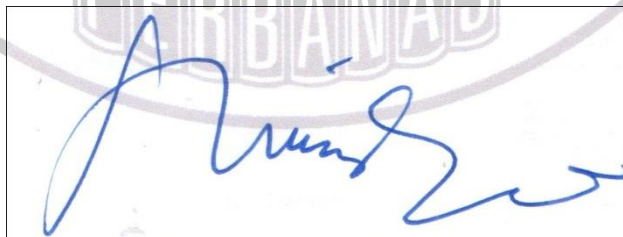
**YESSIKA VIVI UNTARI**

**NIM : 2014210568**

Skripsi ini telah dibimbing  
Dan dinyatakan siap diujikan

Dosen pembimbing,

Tanggal : 22 Januari 2018



**(Linda Purnama Sari, S.E, M. Si)**

# SKRIPSI

## PENGARUH PROFITABILITAS, STRUKTUR ASET, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA INDUSTRI PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA

Disusun Oleh

**YESSIKA VIVI UNTARI**

**NIM : 2014210568**

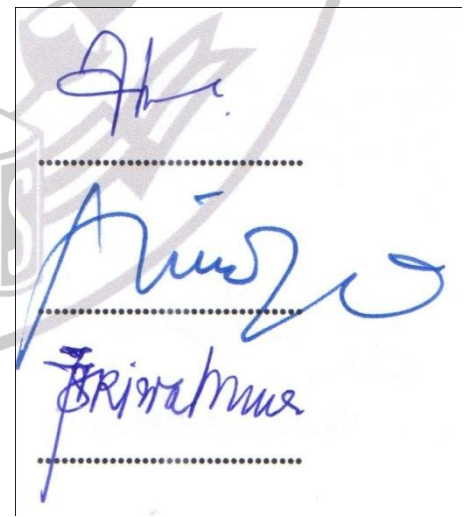
Dipertahankan di depan Tim Penguji  
dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi  
pada tanggal 09 Februari 2018

Tim Penguji

**Ketua : Dr. Muazaroh, S. E., M. T**

**Sekretaris : Linda Purnama Sari, S.E, M. Si**

**Anggota : Dra. Ec. Sri Lestari Kurniawati, M.S**



Three handwritten signatures in blue ink are visible on the right side of the page, corresponding to the examiners listed on the left. The signatures are written over a white rectangular area that overlaps the bottom right of the large circular logo.

## PENGESAHAN SKRIPSI

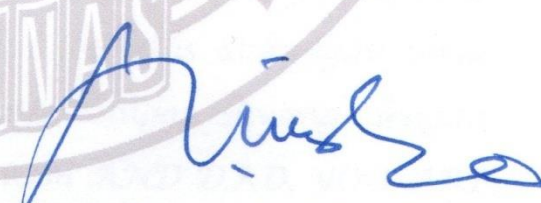
Nama : Yessika Vivi Untari  
Tempat, Tanggal Lahir : Ponorogo, 09 Desember 1995  
N. I. M : 2014210568  
Jurusan : Manajemen  
Program Pendidikan : Sarjana  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan  
Judul : Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aset, dan Ukuran  
Perusahaan Terhadap Struktur Modal Pada Industri  
Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia

**Disetujui dan diterima baik oleh :**

Ketua Program Studi Sarjana Manajemen,  
Tanggal : 09 Maret 2018

Dosen Pembimbing,  
Tanggal: 09 Maret 2018

  
(Dr. Muazaroh, S. E. , M. T)

  
(Linda Purnama Sari, S. E, M. Si)

## ***MOTTO DAN PERSEMBAHAN***

### ***MOTTO :***

*Semua yang kita inginkan pasti akan tercapai asal ada niat, kemauan dan tekad untuk mendapatkannya, tak lupa juga berdoa agar dapat dilancarkan Allah SWT dalam mencapai tujuan kita.*

### ***PERSEMBAHAN:***

*Karya tulis ini saya persembahkan kepada .....*

*Allah SWT, saya bersyukur telah diberikan kesehatan, kemudahan serta kelancaran dalam mengerjakan skripsi ini dan dapat menyelesaikan lebih cepat yakni 3,5 tahun atau 7 semester.*

*Kedua Orangtua, saya selalu mendapatkan perhatian serta semangat dari orangtua agar dapat menyelesaikan kuliah tepat waktu, dan saya dapat menyelesaikan kuliah lebih cepat yakni 7 semester yang setara dengan 3,5 tahun yang membuat kedua orangtua saya bangga akan pencapaian saya ini. Terima kasih bapak dan ibu atas dukungan serta kasih sayangnya selama ini, saya sangat sayang dengan kalian. I ALWAYS LOVE YOU MOM AND DAD, YOU ARE THE BEST FOR ME.*

*Ibu Linda, saya sangat berterimakasih atas waktu dan perhatian yang telah ibu berikan selama saya menjadi anak bimbingannya, saya sangat bersyukur ibu mau untuk membimbing dan membantu saya selama satu semester ini agar dapat menyelesaikan karya tulis ini.*

*Bapak Lutfi, selaku dosen wali saya. Terima kasih pak lutfi atas bimbingan, nasihat dan waktunya selama saya berkuliah di STIE Perbanas Surabaya ini. Saya mengucapkan banyak terima kasih karena bapak mau untuk membimbing saya menjadi mahasiswa yang baik dan tekun.*

*Sahabat Seperjuanganku. Anggi, Dhyta dan Lisa .senang rasanya dapat lulus bersama-sama, selama ini kita sering melewati perkuliahan bersama dan sekelas. Terima kasih teman-teman atas informasi, arahan, semangat serta dukungannya selama ini. Saya sangat bersyukur memiliki teman seperti kalian, terima kasih teman-teman.*

*Sahabat-sahabatku Yang Lain. untuk Hana, Silva, Magdalena, Sielvi dan Marukha terima kasih banyak ya sahabatku semasa sekolah yang selalu memberi semangat serta mendengarkan keluh kesahku selama ini, maaf ya kalau aku merepotkan selama ini.*

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aset dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Pada Industri Properti dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia” dengan baik dan lancar.

Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian program pendidikan strata satu jurusan manajemen di STIE Perbanas Surabaya. Dalam penulisan skripsi ini, peneliti telah banyak mendapatkan bantuan dari banyak pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga pada kesempatan ini peneliti menyampaikan terima kasih kepada yang saya hormati :

1. Ibu Linda Purnama Sari, S.E, M. Si selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran, dan waktu kepada peneliti selama penyusunan skripsi.
2. Ibu Dr. Muazaroh, S.E., M.T selaku Ketua Program Sarjana Manajemen STIE Perbanas Surabaya dan Penguji sidang skripsi..
3. Ibu Dra. Ec. Sri Lestari, M.Si selaku Penguji Skripsi yang telah memberikan kritik dan saran guna penyempurnaan penyusunan skripsi.
4. Bapak Lutfi, SE., M.Fin selaku Ketua STIE Perbanas Surabaya dan Dosen Wali yang telah memberikan arahan dan saran kepada peneliti selama studi di STIE Perbanas Surabaya.
5. Bapak dan Ibu Dosen beserta civitas akademika STIE Perbanas Surabaya
6. Staf perpustakaan STIE Perbanas Surabaya.

Peneliti mengakui bahwa skripsi ini tidaklah sempurna, maka dari itu peneliti mengharapkan kritik dan saran agar dapat dijadikan acuan untuk lebih baik lagi kedepannya. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Surabaya, 09 Februari 2018

Peneliti





## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Sistematika Penulisan .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Penelitian Terdahulu.....	9
2.2 Landasan Teori .....	22
2.3 Kerangka Pemikiran .....	34
2.4 Hipotesis Penelitian .....	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
3.1 Rancangan Penelitian.....	35
3.2 Batasan Penelitian.....	36
3.3 Identifikasi Variabel .....	36
3.4 Definisi Operasional Dan Pengukuran Variabel.....	36
3.5 Populasi ,Sampel Dan Teknik Pengambilan Sampel.....	37
3.6 Data Dan Metode Pengumpulan Data .....	38
3.7 Teknik Analisis Data .....	38
BAB IV GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	43
4.1 gambaran Subyek Penelitian.....	43
4.2 analisis Data.....	45
4.3 pembahasan.....	52
BAB V PENUTUP.....	58
5.1 kesimpulan.....	58
5.2 keterbatasan Penelitian .....	59
5.3 saran.....	59
DAFTAR RUJUKAN	
LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1	: Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu	19
Tabel 4. 1	: Seleksi Sampel Penelitian	43
Tabel 4. 3	: Daftar Nama Perusahaan Sampel	44
Tabel 4. 4	: Analisis Deskriptif	45
Tabel 4. 5	: Tabel Regresi Linier	48



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1	: Kerangka Pemikiran	34
Gambar 3. 1	: Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji F	40
Gambar 3. 2	: Daerah Penerimaan dan Penolakan $H_0$ Uji t Dua Sisi	42



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Perusahaan Property dan Real Estate Selama Tahun 2012-2016	63
Lampiran 2 : Tabulasi Data DER, ROE, SA dan SIZE Tahun 2012-2016	64
Lampiran 3 : <i>Output</i> Analisis Deskriptif dan Regresi Linier Berganda	70



**THE EFFECT OF PROFITABILITY, ASSET STRUCTURE, AND  
FIRM SIZE TO CAPITAL STRUCTURE OF GO PUBLIC  
PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANY  
IN INDONESIA STOCK EXCHANGE**

**YESSIKA VIVI UNTARI**

STIE Perbanas Surabaya

Email : [2014210568@students.perbanas.ac.id](mailto:2014210568@students.perbanas.ac.id)  
atau [yessikavivii@gmail.com](mailto:yessikavivii@gmail.com)

**ABSTRACT**

*One of important decisions faced by financial managers in relation with the existence of the company operation is the funding or capital structure decision. Managers have to be able to collect the fund both from the company and out of the company efficiently. It means that the funding decision is a decision that is able to minimize capital expenses that has to be carried by the company. This study aimed to examine the effect of profitability, asset structure, and firm size to capital structure of go public property and real estate company in Indonesia stock exchange. The sample in study are 41 property and real estate companies listed in Indonesia stock exchange 2012-2016 period. The study used purposive sampling method in determining the sample and multiple linear regression analysis to examine the effect of independent variables on the dependent variable. The result of this study indicate that profitability are measured by Return On Equity and firm size as measured by  $\ln(\text{asset})$  significant positive effect to the capital structure. Asset structure as measured by fixed asset divided by total assets insignificant negative effect to the capital structure.*

*Key words : capital structure, profitability, asset structure, firm size*