

**FAKTOR-FAKTOR PENENTU STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE
2015-2020**

**NABILA NURUL AINI
1705618021**



*Mencerdaskan dan
Memartabatkan Bangsa*

**Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan Gelar
Sarjana Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta**

**PROGRAM STUDI S1 MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
2022**

**DETERMINANTS OF CAPITAL STRUCTURE ON PROPERTY
AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE
INDONESIA STOCK EXCHANGE FOR THE PERIOD OF 2015-
2020**

**NABILA NURUL AINI
1705618021**



**This Thesis is written as one of the requirements for getting a Bachelor's
Degree of Management at Faculty of Economics of State University of Jakarta**

**BACHELOR DEGREE OF MANAGEMENT
FACULTY OF ECONOMICS
STATE UNIVERSITY OF JAKARTA
2020**

ABSTRAK

Nabila Nurul Aini, 2022; Faktor-Faktor Penentu Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2020. Skripsi, Jakarta: Konsentrasi Keuangan, Program Studi S1 Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Jakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, usia perusahaan, *non-debt tax shield*, *tangibility*, *growth opportunities*, dan *earnings volatility* terhadap struktur modal pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2020. Variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah profitabilitas, ukuran perusahaan, usia perusahaan, *non-debt tax shield*, *tangibility*, *growth opportunities*, dan *earnings volatility*. Variabel terikat yang digunakan adalah struktur modal (DER dan DAR). Penelitian ini juga menggunakan variabel kontrol yaitu kepemilikan institusional. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* dengan sebanyak 43 perusahaan properti dan real estate yang sesuai dengan kriteria sampel dalam penelitian. Penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi data panel dengan model pendekatan *Common Effect Model* (CEM) dan *Random Effect Model* (REM). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas, usia perusahaan, *non-debt tax shield*, *growth opportunities*, dan *earnings volatility* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap struktur modal (DER), sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal (DER). Hasil *robustness check* dengan *Debt to Assets Ratio* sebagai proksi struktur modal menunjukkan profitabilitas, ukuran perusahaan, usia perusahaan, dan *growth opportunities* memiliki hasil *robust*, sedangkan *non-debt tax shield*, *tangibility*, dan *earnings volatility* memiliki hasil tidak *robust*. Berdasarkan hasil yang diperoleh, penelitian ini mendukung teori *trade off*, teori *pecking order* dan teori *signalling*.

Kata Kunci : struktur modal, profitabilitas, ukuran perusahaan, usia perusahaan, *non-debt tax shield*, *tangibility*, *growth opportunities*, *earnings volatility*, dan kepemilikan institusional.

ABSTRACT

Nabila Nurul Aini, 2022; Determinants of Capital Structure on Property and Real Estate Companies Listed on The Indonesia Stock Exchange for The Period of 2015-2020. Thesis, Jakarta: Concentration in Finance, Study Program of S1 Management, Faculty of Economics, State University of Jakarta.

This aim of this study to determine the effect of profitability, firm size, firm age, non-debt tax shield, tangibility, growth opportunities, and earnings volatility on the capital structure of property and real estate sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the period of 2015-2020. Independent variables used in this study are profitability, firm size, firm age, non-debt tax shield, tangibility, growth opportunities, and earnings volatility. The Dependent variable used is the capital structure (DER and DAR). This study also uses a control variable, namely institutional ownership. The sampling technique used in this study is purposive sampling with as many as 43 property and real estate companies that matched the sample criteria in the study. This study uses panel data regression analysis techniques using the Common Effect Model (CEM) and Random Effect Model (REM) approaches. The results of this study indicate that profitability, firm age, non-debt tax shield, growth opportunities, and earnings volatility have a negative and insignificant effect on capital structure (DER), while firm size has a positive and significant effect on capital structure (DER). The results of the robustness check with the Debt to Assets Ratio as a proxy for capital structure show that profitability, firm size, firm age, and growth opportunities have robust results, while non-debt tax shields, tangibility, and earnings volatility have not robust results. Therefore this research supports the trade-off theory, pecking order theory, and signaling theory.

Keywords: capital structure, profitability, company size, company age, non-debt tax shield, tangibility, growth opportunities, earnings volatility, and institutional ownership.





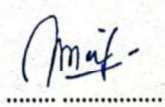
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Penanggung Jawab
Dekan Fakultas Ekonomi



Prof. Dr. Ari Saptono, SE., M.Pd
NIP 197207152001121001

No	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1	Agung Darmawan Buchdadi, M.M., Ph.D. NIP 197509162006041001 (Ketua)		16 /08/2022
2	Dr. Gatot Nazir Ahmad, M.Si NIP 197205062006041002 (Sekretaris)		16 /08/2022
3	Destria Kurnianti, SE., M.Sc NIP 198712042019032011 (Penguji Ahli)		18 /08/2022
4	Prof. Dr. Suherman, M.Si NIP 197311162006041001 (Pembimbing 1)		18 /08/2022
5	Dra. Umi Mardiyati, M.Si NIP 195702211985032002 (Pembimbing 2)		19 /08/2022

Nama : Nabila Nurul Aini
No. Registrasi : 1705618021
Program Studi : S1 Manajemen
Tanggal Lulus : 5 Agustus 2022

LEMBAR ORISINILITAS

PERNYATAAN ORISINILITAS

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan karya asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik sarjana, baik di Universitas Negeri Jakarta maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Skripsi ini belum pernah dipublikasikan, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Negeri Jakarta.

Jakarta, 14 Agustus 2022

Yang Membuat Pernyataan



Nabila Nurul Aini

No Reg. 1705618021

LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
UPT PERPUSTAKAAN

Jalan Rawamangun Muka Jakarta 13220
Telepon/Faksimili: 021-4894221
Laman: lib.unj.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Negeri Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Nabila Nurul Aini
NIM : 1701618021
Fakultas/Prodi : Fakultas Ekonomi/Manajemen
Alamat email : nabilanurula16@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

Skripsi Tesis Disertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Faktor-Faktor Penentu Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2020

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 23 Agustus 2022
Penulis

(Nabila Nurul Aini)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran kepada penulis untuk melakukan penyusunan skripsi secara baik dan tepat waktu. Judul pada skripsi ini adalah “Faktor-Faktor Penentu Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2020”. Penelitian ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar sarjana manajemen pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini, tentunya tidak lepas dari berbagai pihak yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, dan bantuan kepada penulis. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Ari Saptono, S.E., M.Pd, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta.
2. Dr. Suherman, M.Si, selaku Koordinator Program Studi S1 Manajemen sekaligus dosen pembimbing satu yang telah membimbing dan memberikan arahan serta dukungan yang membangun selama proses penyusunan skripsi.
3. Dra. Umi Mardiyati, M.Si, selaku dosen pembimbing dua yang telah membimbing dan memberikan arahan serta dukungan yang membangun selama proses penyusunan skripsi.

4. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta khususnya Program Studi Manajemen yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan membantu selama proses perkuliahan dan penelitian.
5. Kedua orang tua serta keluarga yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan sehingga memotivasi penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
6. Amara, Kak Rifki, Nurul Laili, Hamida, teman-teman S1 Manajemen 2018, serta teman-teman EconoChannel yang sama-sama sedang berjuang yang selalu membantu dan memberikan dukungan serta motivasi dalam proses penyusunan skripsi ini.
7. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang mana telah membantu penulis secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan karena keterbatasan yang dimiliki. Oleh karena itu, penulis berharap para pembaca dapat memberikan kritik dan saran yang membangun guna sebagai perbaikan di masa mendatang. Semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Jakarta, 15 Maret 2022

Nabila Nurul Aini

DAFTAR ISI

ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
LEMBAR ORISINILITAS	vi
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	12
A. Deskripsi Konseptual	12
B. Hasil Penelitian Terdahulu.....	31

C. Kerangka Teori.....	50
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	61
A. Unit Analisis, Populasi, dan Sampel.....	61
B. Operasional Variabel.....	63
C. Teknik Pengumpulan Data.....	68
D. Teknik Analisis Data.....	69
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	79
A. Deskripsi Data.....	79
B. Uji Asumsi Klasik.....	92
C. Analisis Model Regresi Data Panel.....	94
D. Hasil Uji Regresi.....	96
E. Pembahasan.....	99
F. <i>Robustness Check</i>	113
G. Koefisien Determinasi.....	116
BAB V PENUTUP.....	117
A. Kesimpulan	117
B. Implikasi.....	120
C. Keterbatasan Penelitian.....	122
D. Rekomendasi Bagi Penelitian Selanjutnya.....	123
DAFTAR PUSTAKA	125

LAMPIRAN-LAMPIRAN 143

RIWAYAT HIDUP 169



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Tingkat Pertumbuhan Sektor Properti dan Real Estate Periode 2015-2020.....	3
Gambar 2. 1 Model Penelitian	60



DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Ringkasan Penelitian Terdahulu dengan Debt to Equity Ratio sebagai Alat Ukur Struktur Modal	45
Tabel 2. 2 Ringkasan Penelitian Terdahulu dengan Debt to Asset Ratio sebagai Alat Ukur Struktur Modal	47
Tabel 3. 1 Pemilihan Sampel	62
Tabel 3. 2 Ringkasan Deskripsi Operasional	67
Tabel 4. 1 Statistik Deskriptif	79
Tabel 4. 2 Statistik Deskriptif Rata-Rata Per Tahun	88
Tabel 4. 3 Hasil Uji Multikolinieritas	92
Tabel 4. 4 Hasil Uji Heterokedestisitas	93
Tabel 4. 5 Hasil Uji Chow	94
Tabel 4. 6 Hasil Uji Haustman	95
Tabel 4. 7 Hasil Uji Lagrange Multiplier	96
Tabel 4. 8 Hasil Uji Regresi Data Panel Model 1 ($Y = DER$)	97
Tabel 4. 9 Hasil Robustness Test	115