

**ANALISIS PENGARUH *ASSETS GROWTH*,
TANGIBLE ASSETS, *CURRENT RATIO*, *RETURN
ON EQUITY*, DAN *NON-DEBT TAX SHIELDS*
TERHADAP STRUKTUR MODAL YANG
DIUKUR DENGAN *DEBT TO EQUITY RATIO***

**(Studi Kasus pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang
Terdaftar di BEI Tahun 2012-2016)**



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1)
Pada Program Sarjana Fakultas Ekonomika dan Bisnis
Universitas Diponegoro

Disusun oleh :

ANIS INAYAH
NIM. 12010114120042

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2018**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Penyusun : Anis Inayah
Nomor Induk Mahasiswa : 12010114120042
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/ Manajemen
Judul Skripsi : **ANALISIS PENGARUH *ASSETS GROWTH*,
TANGIBLE ASSETS, *CURRENT RATIO*,
RETURN ON EQUITY, DAN *NON-DEBT TAX
SHIELD* TERHADAP STRUKTUR MODAL
YANG DIUKUR DENGAN *DEBT TO EQUITY
RATIO***
(Studi Kasus pada Perusahaan Jasa Sektor
Real Estate dan Property yang Terdaftar di
BEI Tahun 2012-2016)
Dosen Pembimbing : Dra. Hj. Endang Tri Widyarti, M.M

Semarang, 30 Mei 2018

Dosen Pembimbing,


(Dra. Hj. Endang Tri Widyarti, M.M.)




NIP. 195909231986032001

PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Anis Inayah
Nomor Induk Mahasiswa : 12010114120042
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/ Manajemen
Judul Skripsi : **ANALISIS PENGARUH *ASSETS GROWTH*,
TANGIBLE ASSETS, *CURRENT RATIO*,
RETURN ON EQUITY, DAN *NON-DEBT TAX
SHIELD* TERHADAP STRUKTUR MODAL
YANG DIUKUR DENGAN *DEBT TO EQUITY
RATIO***
(Studi Kasus pada Perusahaan Jasa Sektor
Real Estate dan Property yang Terdaftar di
BEI Tahun 2012-2016)
Dosen Pembimbing : Dra. Hj. Endang Tri Widyarti, M.M

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 26 Juni 2018

Tim penguji

1. Dra. Hj. Endang Tri Widyarti, M.M. ()
2. Drs. Kholiq Mahfud, M.P ()
3. Drs. R Djoko Sampurno, M.M. ()

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini saya, Anis Inayah, menyatakan bahwa skripsi dengan judul **ANALISIS PENGARUH *ASSETS GROWTH, TANGIBLE ASSETS, CURRENT RATIO, RETURN ON EQUITY, DAN NON-DEBT TAX SHIELD* TERHADAP STRUKTUR MODAL YANG DIUKUR DENGAN *DEBT TO EQUITY RATIO*** (Studi Kasus pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang Terdaftar di BEI Tahun 2012-2016), adalah hasil tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan yang saya salin itu, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut diatas, baik disengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini, Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijasah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 30 Mei 2018

Yang membuat pernyataan,

(Anis Inayah)

NIM. 12010114120042

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Man Jadda Wa Jadda”

Barangsiapa yang bersungguh-sungguh maka dia akan berhasil

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya ...”

(QS. Al-Baqarah: 286)

“... dan Janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah”

(QS. Yusuf: 87)

“Segala puji hanya milik Allah yang dengan segala nikmatnya segala kebaikan menjadi sempurna”

~Muhammad S.A.W

Every new beginning comes from some other's beginning end

~Lucius Annaeus Seneca

Karya ini penulis persembahkan
Teruntuk kedua orang tuaku, saudaraku, sahabat dan temanku
yang selalu kebersamai dan menjadi penyemangat bagi penulis

ABSTRACT

Real Estate and Property Sector Services Company focuses on the ownership of buildings, housing, and warehousing in which the rights and interests of the owners are present. Although the data show an improvement in the national economy and investment in Real Estate and Property Sector Companies but the absorption rate on some types of property shows low interest. This study aims to analyze Assets Growth, Tangible Assets, Current Ratio, Return on Equity, and Non Debt Tax Shield on Capital Structure (DER). This study uses five independent variables and two control variables, namely Company Size and Age of Company

The population used in this study are Real Estate and Property Sector Companies listed on Indonesia Stock Exchange (IDX) with research period during 2012 -2016. The number of samples used are 16 Real Estate and Property firms using Purposive Sampling method with criteria to publish financial statements during the study period, have positive Total Assets, and have a positive Return on Equity. Methods of data analysis using Multiple Linear Regression, classical assumption test, hypothesis test (T test and F test), and test of coefficient of determination (R^2) processed using software IBM SPSS version 23.

The results of this study can be concluded from five factors studied together effect on capital structure (DER) shown by R^2 equal to 40,6% and 59,4% influenced by other factor not examined. Factors that have positive and significant influence on Capital Structure are TANG (Tangible Asset), while Assets Growth, Current Ratio (CR), ROE (Return on Equity), and NDTTS (Non-debt Tax Shield) are not significant to Capital Structure (DER).

Keywords: Real Estate Property, Capital Structure, Debt to Equity Ratio, Tangible Assets

ABSTRAK

Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property berfokus pada kepemilikan berupa bangunan, perumahan, dan pergudangan yang didalamnya terdapat hak serta kepentingan pemiliknya. Meskipun data menunjukkan perbaikan dalam ekonomi nasional dan investasi di Perusahaan Sektor Real Estate dan Properti tetapi tingkat penyerapan pada beberapa jenis properti menunjukkan minat yang rendah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *Assets Growth*, *Tangible Assets*, *Current Ratio*, *Return on Equity*, dan *Non debt Tax Shield* terhadap Struktur Modal (*DER*). Penelitian ini menggunakan lima variabel Independen dan dua variabel kontrol yaitu *Firm Size* dan *Firm Age*

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode penelitian selama 2012 -2016. Jumlah sampel yang digunakan yaitu 16 perusahaan Real Estate dan Property dengan menggunakan metode *Purposive Sampling* dengan kriteria mempublikasikan laporan keuangan selama periode penelitian, memiliki Total Aset positif, dan memiliki Return on Equity positif. Metode analisis data menggunakan Regresi Linear Berganda, uji asumsi klasik, uji hipotesis (Uji T dan Uji F), serta uji koefisien determinasi (R^2) yang diolah menggunakan software IBM SPSS versi 23.

Hasil penelitian dapat disimpulkan dari lima faktor yang diteliti secara bersama-sama berpengaruh terhadap struktur modal (*DER*) yang ditunjukkan dengan R^2 sebesar 40,6% dan 59,4% dipengaruhi oleh faktor lainnya yang tidak diteliti. Faktor yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap Struktur Modal yaitu *TANG (Tangible Asset)*, sedangkan *Assets Growth*, *Current Ratio (CR)*, *ROE (Return on Equity)*, dan *NDTS (Non-debt Tax Shield)* tidak signifikan terhadap Struktur Modal (*DER*).

Kata Kunci: *Real Estate Property*, Struktur Modal, *Debt to Equity Ratio*, *Tangible Assets*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas limpahan hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul "**Analisis Pengaruh *Assets Growth, Tangible Assets, Current Ratio, Return on Equity, dan Non-Debt Tax Shield* terhadap Struktur Modal yang Diukur dengan Debt to Equity Ratio (Studi Kasus pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang Terdaftar di BEI Tahun 2012-2016)**". Skripsi ini disusun dalam rangka menyelesaikan studi pada program Sarjana Manajemen (S-1) Fakultas Ekonomika dan Bisnis jurusan Manajemen di Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari dalam proses penyusunan hingga terselesaikannya skripsi ini berbagai pihak terlibat didalamnya baik dalam bentuk do'a, dukungan, nasihat, bantuan, dan bimbingan. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak berikut :

1. Bapak Dr. Suharnomo S.E, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro yang telah memberikan fasilitas dan kesempatan kepada Penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Ekonomika Bisnis Universitas Diponegoro
2. Bapak Dr. Harjum Muharam, S.E., M.E selaku Kepala Departemen Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro yang telah memberikan fasilitas selama penulis berkuliah di jurusan manajemen.
3. Ibu Dra. Hj. Endang Tri Widyarti, M.M selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pengarahan selama proses penyusunan skripsi
4. Bapak Drs. Budi Sudaryanto, M.T selaku Dosen Wali yang telah memberikan pengarahan selama kuliah di Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro
5. Seluruh Dosen Universitas Diponegoro yang telah mengajarkan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi Penulis, khususnya Dosen jurusan Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis, serta staf bagian akademik,

kemahasiswaan, dan staf lainnya yang membantu kelancaran proses studi selama perkuliahan berlangsung

6. Kedua Orang Tua kerkasih, Ayah Imam Santosa dan Mama Khoriyatun, serta kakak Alam Yuda Megantara atas do'a, kasih sayang, serta dukungan moral maupun materi yang telah diberikan kepada penulis selama proses studi berlangsung.
7. Teman-teman bimbingan, Kharima W.P, Rizky Amalia, dan Nika Risiyati yang telah memberikan dukungan selama proses bimbingan, Teman-temanku Dandelion, Wini Fitriana, Diyah Ayu, Antonia Novika yang selalu memotivasi dalam berkarya.
8. Teman-teman KKN TIM 2 Tahun 2017 Desa Samong Kec. Ulujami Kab. Pemalang, Gita, Rahadiani, Rozana, Elisa, Harridhi, Lukman El, Bintang, atas pengalaman mengabdikan selama 42 hari yang sangat berkesan
9. Teman-teman Manajemen angkatan 2014, pengurus SAMAN, atas kesempatan berharga mengenal dan berproses bersama kalian
10. Tak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu proses penyusunan skripsi hingga terselesaikannya tugas akhir ini.

Demikian penelitian ini, menyadari akan keterbatasan penulis maka skripsi ini juga tidak luput dari kekurangan dan kesalahan. Dengan kerendahan hati penulis bersedia menerima saran dan kritik yang membangun demi penelitian yang lebih baik dan semoga Skripsi ini dapat bermanfaat untuk penelitian berikutnya.

Semarang, 30 Mei 2018

Anis Inayah

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	14
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	16
1.4 Manfaat Penelitian.....	17
1.5 Sistematika Penulisan.....	18
BAB II TELAAH PUSTAKA	20
2.1 Landasan Teori	20
2.1.1 Teori Struktur Modal.....	20
2.1.2 <i>Leverage</i>	28
2.1.3 <i>Assets Growth</i>	29
2.1.4 <i>Tangible Asset</i>	30
2.1.5 <i>Current Ratio</i>	30
2.1.6 <i>Return on Equity</i>	31

2.1.7	<i>Non- debt Tax Shield</i>	32
2.1.8	<i>Firm Age</i>	32
2.1.9	<i>Firm Size</i>	33
2.2	Penelitian Terdahulu.....	33
2.3	Perbedaan Penelitian dengan Penelitian Terdahulu	44
2.4	Pengaruh Antar Variabel	45
2.4.1	Pengaruh <i>Assets Growth</i> terhadap Struktur Modal	45
2.4.2	Pengaruh <i>Tangible Asset</i> terhadap Struktur Modal.....	46
2.4.3	Pengaruh <i>Current Ratio</i> terhadap Struktur Modal	47
2.4.4	Pengaruh <i>Return on Equity</i> terhadap Struktur Modal	48
2.4.5	Pengaruh <i>Non - debt Tax Shield</i> terhadap Struktur Modal	49
2.4.6	<i>Firm Size</i> sebagai Variabel Kontrol	50
2.4.7	<i>Firm Age</i> sebagai Variabel Kontrol	51
2.5	Kerangka Pemikiran	52
2.6	Hipotesis	53
BAB III METODE PENELITIAN		54
3.1	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel.....	54
3.1.1	Variabel Penelitian	54
3.1.1.1	Variabel Dependen	54
3.1.1.2	Variabel Independen.....	54
3.1.1.3	Variabel Kontrol.....	54
3.1.2	Definisi Variabel Operasional.....	55
3.1.2.1	Struktur Modal (<i>DER</i>)	55
3.1.2.2	<i>Assets Growth</i> (Pertumbuhan Aset)	55
3.1.2.3	Tangible Asset (TANG)	56
3.1.2.4	Current Ratio (<i>CR</i>)	56
3.1.2.5	<i>Return on Equity</i> (ROE)	56
3.1.2.6	Non-debt Tax Shield (NDTS)	57
3.1.2.7	Firm Size (SIZE)	57
3.1.2.8	<i>Firm Age</i> (AGE).....	58

3.2	Populasi dan Sampel	59
3.2.1	Populasi.....	59
3.2.2	Sampel.....	60
3.3	Jenis dan Sumber Data	62
3.4	Metode Pengumpulan Data	63
3.5	Metode Analisis.....	63
3.5.1	Analisis Regresi Berganda	63
3.5.2	Uji Asumsi Klasik.....	65
3.5.2.1	Uji Normalitas	65
3.5.2.2	Uji Multikolinearitas	66
3.5.2.3	Uji Autokorelasi	66
3.5.2.4	Heteroskedastisitas	67
3.5.3	Uji Hipotesis	68
3.5.3.1	Uji Signifikansi Simultan Uji Statistik F.....	68
3.5.3.2	Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji Statistik T).....	68
3.5.3.3	Uji koefisiensi determinasi R^2	69
BAB IV	HASIL DAN ANALISIS	71
4.1	Deskripsi dan Objek Penelitian	71
4.2	Analisis Data	72
4.2.1	Statistik Deskriptif	72
4.2.2	Pengujian Asumsi Klasik	77
4.2.2.1	Uji Normalitas	77
4.2.2.2	Pengujian Multikolinearitas	81
4.2.2.3	Pengujian Heteroskedastisitas	83
4.2.2.4	Pengujian Autokorelasi	85
4.2.3	Analisis Regresi Berganda	88
4.2.3.1	Uji Koefisien Determinasi (R^2)	88
4.2.3.2	Uji Secara Simultan (Uji F).....	90
4.2.3.3	Hasil Pengujian Secara Parsial (Uji T).....	92
4.2.4	Hasil Pengujian Hipotesis	94

4.3	Interpretasi Hasil	96
4.3.1	Pembahasan Output Pengujian Hipotesis 1	96
4.3.2	Pembahasan Output Pengujian Hipotesis 2	99
4.3.3	Pembahasan Output Pengujian Hipotesis 3	100
4.3.4	Pembahasan Output Pengujian Hipotesis 4	102
4.3.5	Pembahasan Output Pengujian Hipotesis 5	104
4.3.6	Pembahasan Output Variabel Kontrol	106
BAB V PENUTUP.....		108
5.1	Simpulan.....	108
5.2	Implikasi Hasil Penelitian	112
5.2.1	Implikasi Manajerial	112
5.2.2	Implikasi Teoritis	113
5.3	Keterbatasan	115
5.4	Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA.....		117
LAMPIRAN.....		119

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rata - rata Assets Growth, Tangible Assets (TANG), Current Ratio (CR), Return on Equity (ROE), Non-debt Tax Shield (NDTS), Firm Size (SIZE) dan Debt to Equity Ratio (DER)	8
Tabel 1.2 Research Gap	12
Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu	39
Tabel 3.1 Definisi Variabel Operasional.....	58
Tabel 3.2 Kriteria Pengambilan Sampel	61
Tabel 3.3 Daftar Nama Perusahaan Sampel.....	62
Tabel 4.1 Tabel Deskripsi Variabel Penelitian Sampel	73
Tabel 4.2 Hasil Uji Kolmogorov Smirnov (K-S).....	80
Tabel 4.3 Hasil Uji Kolmogorov Smirnov (K-S).....	81
Tabel 4.4 Hasil Pengujian Multikolinearitas.....	82
Tabel 4.5 Hasil Pengujian Multikolinearitas.....	83
Tabel 4.6 Uji Autokorelasi Durbin-Watson (D-W)	86
Tabel 4.7 Uji Autokorelasi Durbin-Watson (D-W)	86
Tabel 4.8 Run-Test.....	87
Tabel 4.9 Run-Test.....	87
Tabel 4.10 Uji Koefisien Determinasi	89
Tabel 4.11 Uji Koefisien Determinasi	89
Tabel 4.12 Uji F	91
Tabel 4.13 Uji F	91
Tabel 4.14 Uji T	93
Tabel 4.15 Uji T	93

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Teoritis	52
Gambar 4.1 Normal P-Plot Uji Normalitas.....	78
Gambar 4.2 Normal P-Plot Uji Normalitas	79
Gambar 4.3 Histogram Uji Normalitas	79
Gambar 4.4 Histogram Uji Normalitas	80
Gambar 4.5 Grafik Scatterplot	84
Gambar 4.6 Grafik Scatterplot	85

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A PERUSAHAAN SAMPEL PENELITIAN	119
LAMPIRAN B DATA YANG DIOLAH	120
LAMPIRAN C HASIL OLAH DATA	126
LAMPIRAN D UJI ASUMSI KLASIK	127

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada tanggal 1 Januari 2016 Indonesia secara resmi memberlakukan *ASEAN Economic Community* (Masyarakat Ekonomi ASEAN), hal ini memiliki dampak besar bagi aktivitas perekonomian di Indonesia, dimana terjadi aliran arus barang, jasa, investasi maupun tenaga kerja pada era keterbukaan pasar Indonesia bagi masyarakat ASEAN begitu pula sebaliknya, negara-negara yang tergabung dalam ASEAN menjadi pasar bagi produk barang, jasa, investasi hingga tenaga kerjanya yang berasal dari Indonesia.

Salah satu sektor ekonomi yang berpengaruh langsung dengan adanya *ASEAN Economic Community* adalah Sektor Real Estate dan Property. Didukung dengan harga tanah yang setiap tahunnya mengalami peningkatan serta kebutuhan akan bangunan baik dari masyarakat maupun industri di Indonesia. Sektor Real Estate dan Property di Indonesia cukup menjanjikan sebagai pilihan investasi, disamping bentang alam yang luas didukung demografi penduduk Indonesia yang terus mengalami peningkatan setiap tahunnya, menjadikan sektor ini menjadi alternatif investasi yang menguntungkan.

Pada dasarnya Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property berfokus pada kepemilikan berupa bangunan, perumahan, dan pergudangan yang didalamnya terdapat hak serta kepentingan pemiliknya. Tujuan

berdirinya suatu perusahaan adalah memperoleh laba, mengembangkan serta menjaga kelangsungan perusahaan agar mampu bersaing secara kompetitif dan dapat menunjukkan eksistensinya dalam dunia bisnis. Dalam upaya mencapai tujuan tersebut, perusahaan sangat tergantung pada ketersediaan dana yang dimilikinya terutama dana yang digunakan untuk aktivitas ekspansi yang biasanya membutuhkan cukup besar untuk mewujudkannya.

Menurut Kusumaningrum (2012) terdapat berbagai alternatif yang dapat menjadi sebagai sumber pendanaan perusahaan, baik dari sumber internal perusahaan maupun dari sumber eksternal perusahaan. Dana internal dapat diperoleh melalui modal saham, laba ditahan, dan cadangan perusahaan. Sedangkan pendanaan eksternal diperoleh dari kreditur yang dicatat sebagai hutang, serta penerbitan surat hutang (obligasi). Banyak perusahaan yang mengandalkan leverage, memiliki kecenderungan lebih untuk menghadapi kebangkrutan (Altman, 1984) dan kesulitan keuangan (Opler dan Titman, 1994), sehingga membuat pembiayaan hutang menjadi opsi yang kurang menarik untuk menghasilkan dana. Modal optimal untuk perusahaan biasanya dicapai ketika manfaat keuangan dari pembiayaan hutang melebihi biaya keuangan dari hutang yang dibebankan oleh penyedia hutang (Myers & Majluf, 1984)

Menurut Brigham dan Houston (1994) laporan keuangan perusahaan menunjukkan posisi perusahaan pada waktu dan kegiatan operasional dalam beberapa periode yang sudah berjalan, selain itu memiliki

kegunaan meramalkan laba dan deviden dimasa depan. Bagi investor peramalan masa depan merupakan inti dari analisis keuangan yang sebenarnya, sedangkan bagi manajemen, laporan keuangan digunakan untuk membantu mengantisipasi kondisi dimasa depan, dan sebagai titik awal perencanaan tindakan-tindakan yang akan memperbaiki kinerja perusahaan dimasa depan.

Sedangkan menurut Van Horne dan Wachowicz (128:1997) laporan keuangan bagi pihak perusahaan dan penyedia modal dari pihak eksternal (kreditur) dianalisa menurut kepentingan masing-masing pihak terkait, umumnya kreditur tertarik pada likuiditas perusahaan disebabkan atas tuntutan jangka pendek yang harus ditagih kepada perusahaan yang menjadi debiturnya, dan sekaligus menilai kemampuan perusahaan untuk membayar pinjaman yang dinilai dari tingkat likuiditas perusahaan tersebut. Sedangkan tuntutan jangka panjang terjadi pada obligasi, pemegang obligasi biasanya lebih tertarik kemampuan arus kas perusahaan untuk membayar hutang jangka panjang. Para *stakeholder* menilai kemampuan perusahaan melalui analisa struktur modal perusahaan, sumber dan penggunaan dana utama, laba, dan proyeksi laba perusahaan dimasa depan.

Pada tahun 2016 perekonomian Indonesia mengalami pertumbuhan tren ekonomi yang positif berdasarkan data yang dihimpun Badan Pusat Statistik (BPS) PDB Indonesia meningkat sebesar 5,18 persen setiap tahunnya. Hal ini tidak terlepas dari perkembangan industri sektor Real Estate

dan Property ini dinilai cukup baik yang ditunjukkan dari angka penanaman modal oleh investor asing pada tahun 2016 mencapai 151,6 triliun yaitu lebih tinggi sebesar 12,3% dibanding pada tahun 2015.

Meskipun data menunjukkan peningkatan pada perekonomian nasional dan investasi pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property namun tingkat penyerapan pada beberapa jenis properti menunjukkan minat yang rendah. Misalnya seperti pada sektor perkantoran di wilayah Central Business District (CBD) mengalami penurunan permintaan pada tahun 2016 permintaan sewa kantor pada kisaran 85,6% bila dibandingkan pada periode yang sama di tahun 2015 yang mencapai 93,7%. Hal yang sama ditunjukkan pada sektor apartemen permintaan belum menunjukkan peningkatan pada tahun 2016 pertumbuhan permintaan apartemen hanya tumbuh kurang dari 1% bila dibandingkan dengan periode sebelumnya penurunan permintaan menyebabkan pergerakan harga apartemen menjadi lambat, saat ini tercatat pertumbuhan hanya sebesar 4,6% bila dibandingkan dengan periode sebelumnya, pertumbuhan tersebut tergolong rendah di mana peningkatan harga apartemen sebelumnya bisa mencapai 10 hingga 15%. (*lamudi.co.id*)

Menurut Bambang Riyanto (1995) Pendanaan eksternal seperti hutang, mengakibatkan biaya modal meningkat, sedangkan penggunaan dana internal bersamaan *opportunity cost* yang menguntungkan perusahaan karena perusahaan tidak sepenuhnya bergantung pada pihak luar. Perusahaan-perusahaan di tahun-tahun awal mereka lebih mengandalkan pembiayaan

hutang daripada pembiayaan ekuitas (Robb & Robinson, 2010). Selain itu keputusan struktur modal perusahaan swasta berbeda secara signifikan dibandingkan dengan perusahaan publik, karena perusahaan swasta telah ditemukan lebih mengandalkan pembiayaan hutang. (Brav, 2009)

Rasio hutang yang semakin tinggi akan semakin tinggi juga struktur modal yang memperbandingkan jumlah hutang jangka panjang dengan modal sedangkan rasio hutang (*debt to equity ratio*) merupakan perbandingan total hutang dengan total ekuitas. Keputusan sumber dana yang digunakan akan mempengaruhi kuat atau tidaknya struktur modal perusahaan (Erma dan Yadnya, 2015), agar biaya modal dapat diminimumkan dan nilai perusahaan dalam tingkat maksimum yang akan mencerminkan harga saham pada perusahaan serta kesejahteraan pemegang saham, maka struktur modalnya harus baik.

Perusahaan perlu memperhatikan faktor-faktor yang terkait komposisi struktur modal yang tepat agar dapat menguntungkan perusahaan, dan dapat meminimalkan resiko, faktor-faktor tersebut antara lain: *Assets Growth* (Pertumbuhan Aset) Yahdi Khairun dan Puji (2014) perusahaan yang memiliki *forecast* akan mengalami peningkatan pertumbuhan, berarti perusahaan berkesempatan tumbuh dengan cepat. Maka perusahaan membutuhkan dana lebih berupa hutang, hal ini dilakukan dikarenakan penggunaan hutang prosesnya relatif lebih cepat daripada melalui penerbitan saham dalam mendanai kegiatan operasional perusahaan.

Tangible Asset (TANG) menurut Jae Kyu Choi, *et.al*, (2014) merupakan Aset berwujud yang dimiliki perusahaan dimana semakin meningkatnya nilai aset berwujud milik perusahaan, semakin besar kesempatan perusahaan dalam meningkatkan kinerja operasionalnya. Hasil dari meningkatnya kegiatan operasional yang dilakukan perusahaan membuat para pihak eksternal perusahaan semakin mempercayakan dananya dalam bentuk hutang kepada perusahaan.

Current Ratio menurut Wulandari (2013) yaitu mengukur kemampuan bayar perusahaan yang diukur menggunakan *Current ratio (CR)* menunjukkan kekuatan perusahaan dalam memenuhi kewajiban dalam bentuk hutang jangka pendek kepada kreditur dinilai cukup tinggi, maka perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya dapat menggunakan pendanaan dari hutang jangka pendek.

Return on Equity (ROE) menunjukkan perbandingan antara jumlah laba yang tersedia bagi pemilik modal sendiri dengan jumlah modal sendiri yang menghasilkan laba tersebut. Dengan adanya informasi laba yang tinggi akan semakin meningkatkan nilai perusahaan di mata investor, selain itu manajer keuangan perusahaan cenderung memprioritaskan penggunaan dana internal dibanding dana dari eksternal untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan. Perusahaan dengan kinerja baik dalam menghasilkan laba berdampak rendahnya penggunaan dana eksternal karena kebutuhan dana sudah terpenuhi dari profit yang dihasilkan perusahaan, Sehingga yang terjadi

nilai DER perusahaan akan cenderung mengalami penurunan. (Nurul Syuhada, et. al, 2011).

Non-debt Tax Shield adalah penghematan pajak sebagai akibat dari pembebanan depresiasi aktiva berwujud yang dapat mempengaruhi struktur modal perusahaan Hary dan Wiksuana (2015) dan Wildani (2012) menyatakan bahwa *Non-debt Tax Shield* digunakan sebagai pereduksi pajak dari penggunaan modal selain dari penggunaan hutang melainkan dari besaran biaya non-kas yang berdampak terhadap penghematan pajak perusahaan. (De Angelo dan Masulis,1980)

Firm size menunjukkan seberapa besar perusahaan dilihat dari besaran total ekuitas, nilai suatu perusahaan, atau besaran total aktiva perusahaan tersebut. Semakin besar ukuran suatu perusahaan, maka kecenderungan terhadap penggunaan modal asing juga semakin besar pula (Agustini dan Budiyanto, 2015). Bisnis skala besar akan meningkatkan penggunaan utang dengan biaya operasional yang relatif rendah. Titman dan Wessel (1988) berpendapat bahwa ketika ukuran bisnis meningkat, perusahaan akan mendapat manfaat dari skala ekonomi dalam biaya hutang yang dikeluarkan. (Jae Kyu Choi, et. al, 2014)

Data variabel *Assets Growth*, *Tangible Asset (TANG)*, *Current Ratio (CR)* *Return on Equity (ROE)*, *Non-Debt Tax Shield (NDTS)* dan *Firm Size* serta struktur modal yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio (DER)*

pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang Terdaftar di BEI dalam periode 2012-2016 adalah sebagai berikut :

Tabel 1.1
Rata - rata *Assets Growth*, *Tangible Assets (TANG)*, *Current Ratio (CR)*, *Return on Equity (ROE)*, *Non-debt Tax Shield (NDTS)*, *Firm Size (SIZE)* dan *Debt to Equity Ratio (DER)* pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property periode 2012-2016

Variabel	Periode				
	2012	2013	2014	2015	2016
GROWTH (%)	5,9435	1,0204	0,1845	0,2176	0,1009
TANG (%)	27,3538	32,6512	31,2873	31,4186	30,2424
CR (%)	2,2297	2,2857	2,3619	2,6499	3,3044
ROE (%)	15,6687	18,292	16,0685	10,9769	8,0049
NDTS (%)	0,0108	0,0108	0,0126	0,011	0,0108
SIZE	28,2974	28,616	28,7664	28,9229	29,0104
DER (%)	28,5478	33,1912	38,1965	36,2682	38,7438

Sumber: Data sekunder yang telah diolah

Berdasarkan tabel 1.1 menunjukkan perusahaan yang mengalami pertumbuhan akan memiliki tingkat leverage tinggi. Pertumbuhan yang lebih cepat dapat meningkatkan kebutuhan akan sumber dana eksternal. Pada Tabel 1.1 menunjukkan hubungan yang negatif antara *Assets Growth* (Pertumbuhan Aset) dengan tingkat hutang perusahaan (DER), dengan adanya penurunan pertumbuhan justru tingkat hutang semakin meningkat. Pada tahun 2012 ke 2013 terjadi penurunan *Assets Growth* sebesar 4,9231 % sedangkan DER tahun 2012 ke 2013 meningkat sebesar 4,6434 % dan DER mengalami penurunan sebesar 1,9283 % pada tahun 2014 ke 2015, sebaliknya pertumbuhan meningkat sebesar 0,0331 %. Data laporan keuangan ini bertentangan dengan teori struktur modal yang sudah ada, dimana perusahaan

dengan *Assets Growth* tinggi akan cenderung menjaga rasio hutangnya. Jika *Assets Growth* meningkat maka seharusnya DER menurun.

Tangible Asset (TANG) digunakan sebagai jaminan untuk melakukan pinjaman baru berupa hutang, Berdasarkan tabel 1.1 menunjukkan adanya fluktuasi, hubungan positif ditunjukkan pada tahun 2012 ke tahun 2013 dimana *Tangible asset* mengalami peningkatan sebesar 5,2974 % dan DER juga meningkat sebesar 4,6434 %. Pada tahun 2013 ke 2014 DER meningkat sebesar 5,0053 % sedangkan *Tangible asset* mengalami penurunan sebesar 1,3639 %. Fluktuasi yang berbanding terbalik antara DER dengan *Tangible Aset*, tidak sesuai dengan teori struktur modal, ketika *Tangible Aset* menurun seharusnya DER juga mengalami penurunan karena besaran hutang perusahaan dijamin oleh aset tetap perusahaan.

Current Ratio (CR) digunakan mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar hutang jangka pendek kepada kreditur. Pada Tabel 1.1 menunjukkan kemampuan bayar perusahaan terhadap hutang jangka pendek perusahaan meningkat setiap tahunnya, hal ini menunjukkan adanya hubungan yang positif dengan DER yang juga mengalami peningkatan, namun pada tahun 2014 ke 2015 DER mengalami penurunan sebesar 1,9283 % yang berarti juga terdapat hubungan yang negatif antara CR dengan DER walaupun kecil pengaruhnya. Fenomena ini bertentangan dengan teori yang sudah ada, dimana dengan meningkatnya *current ratio* seharusnya diikuti dengan peningkatan nilai DER.

Return on Equity (ROE) merupakan perbandingan antara jumlah laba yang tersedia bagi pemilik modal sendiri dengan jumlah modal sendiri yang menghasilkan laba tersebut, Pada tabel 1.1 dapat diketahui hubungan positif yang terjadi antara *ROE* dengan *DER* pada tahun 2012 ke 2013 di mana nilai *DER* mengalami kenaikan sebesar 4,6434 %, dan di tahun yang sama *ROE* juga mengalami peningkatan sebesar 2,6233 %. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang menyatakan bahwa peningkatan *ROE* akan menurunkan tingkat ketergantungan terhadap hutang, dan menggunakan *ROE* sebagai sumber pendanaan internal. Sedangkan pada tahun 2014 ke 2016 *ROE* mengalami penurunan hal ini menjadikan hubungan antara profitabilitas dengan memiliki hubungan yang positif.

Non-debt tax shield (*NDTS*) menentukan besaran biaya depresiasi sebagai penghemat sekaligus pengurang pajak perusahaan. Pada tabel 1.1 menunjukkan *NDTS* pada tahun 2012 hingga tahun 2014 tidak mengalami perubahan sama sekali. Pada tahun berikutnya 2014 ke 2015 terjadi penurunan nilai *NDTS* sebesar 0,0016 %, sedangkan *DER* pada tahun 2014-2015 mengalami penurunan juga sebesar 1,9283 %, terjadi hubungan yang positif pada tahun 2014-2015. Hal ini mengindikasikan adanya perbedaan dengan teori yang sudah ada dimana peningkatan *DER* akan menurunkan *NDTS*. Pada tahun 2015 ke 2016 *NDTS* mengalami penurunan sebesar 0,0802 % sedangkan *DER* mengalami kenaikan sebesar 2,4756 % sehingga terdapat hubungan yang negatif di tahun 2015 ke tahun 2016.

Nilai rata-rata dari faktor-faktor yang memiliki pengaruh terhadap Struktur Modal (*DER*) serta adanya *fenomena gap* pada perusahaan yang dijadikan sampel penelitian yaitu Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property tahun 2012-2016. Terlihat pada tahun 2012 sampai dengan 2016 terjadi fluktuasi nilai rata-rata *DER* setiap tahunnya hal ini mengindikasikan terdapat perubahan struktur modal pada perusahaan yang dipengaruhi oleh faktor-faktor terkait struktur modal optimal. Fluktuasi pada tingkat *DER* terjadi selama periode 2012 sampai dengan 2016 nilai *DER* terjadi kenaikan pada tahun 2012 ke 2013 sebesar 4,64 %. Selanjutnya pada tahun 2013 ke 2014 mengalami kenaikan sebesar 5,01 % terjadi peningkatan yang lebih besar dari tahun sebelumnya, sedangkan pada tahun 2014 ke 2015 terjadi penurunan sebesar 1,93 % dan mengalami peningkatan kembali pada tahun 2015 ke tahun 2016 sebesar 2,48 %. Dapat disimpulkan bahwa nilai *DER* tertinggi terjadi pada tahun 2016 dengan nilai *DER* sebesar 38,7438 %. Hal ini menunjukkan setiap tahun perusahaan menambah jumlah hutangnya pada struktur modal perusahaan.

Sebelumnya sudah terdapat penelitian yang telah dilakukan terkait struktur modal, diantaranya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat *Debt to Equity Ratio (DER)* suatu perusahaan. Dibawah ini merupakan rangkuman penelitian terdahulu yang menghasilkan kesimpulan yang berbeda, berikut ini rangkuman dari penelitian terdahulu:

Tabel 1.2
Research Gap
Pengaruh Variabel *Growth, Tangible Asset, Liquidity, Profitability, dan Non - debt Tax Shield* terhadap Struktur Modal (DER)

Variabel Dependen	Variabel Independen	Pengaruh	Peneliti
Struktur Modal (DER)	<i>Assets Growth</i>	Positif Signifikan	Kusumaningrum (2012)
			Supa Tongkong (2012)
			Khairin dan Harto (2014)
			Krisnanda & Wiksuana (2015)
		Negatif Signifikan	Liwang (2011)
			Jae Kyu, et al (2014)
			Dewi dan Dana (2017)
		Tidak signifikan	Wulandari (2015)
			Astuti, dkk (2014)
	<i>Tangible Asset (TANG)</i>	Positif Signifikan	Nurul Syuhada, et al (2011)
			Mahvish dan Malik (2012)
			Dewi dan Dana (2017)
		Negatif Signifikan	Jae Kyu, et al (2014)
			Khairin dan Harto (2014)
	<i>Current Ratio (CR)</i>	Positif Signifikan	Liwang (2011)
			Mahvish dan Malik (2012)
		Negatif Signifikan	Finky dan Wijaya (2013)
			Jae Kyu, et al (2014)
		Tidak Signifikan	Wulandari (2015)
	<i>Return on Equity (ROE)</i>	Positif Signifikan	Khairin dan Harto (2014)
Wulandari (2015)			
Negatif Signifikan		Supa Tongkong (2012)	
		Finky dan Wijaya (2013)	
		Jae Kyu, et al (2014)	
Tidak Signifikan	Astuti, dkk (2014)		
<i>NDTS (Depresiasi/ Total Aset)</i>	Positif Signifikan	Krisnanda dan Wiksuana (2015)	
	Negatif Signifikan	Dewi dan Dana (2017)	
	Tidak Signifikan	Jae Kyu, et al (2014)	

Sumber: Liwang, Florencia Paramitha (2011), Nurul Syuhada, et. al (2011), Kusumaningrum (2012), Supa Tongkong (2012), Mahvish dan Malik (2012), Finky dan Wijaya (2013), Jae Kyu Choi, et. al (2014), Khairin dan Harto (2014), Krisnanda dan Wiksuana (2015), Wulandari (2015), Agustini dan Budiyanto (2015), Dewi dan Dana (2017)

Adanya perbedaan pada hasil penelitian terdahulu (*Research gap*) dan Fenomena gap yang ditunjukkan variabel terkait terhadap *Debt to Equity Ratio (DER)* maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut untuk menganalisis *Assets Growth, Tangible Asset (TANG), Current Ratio (CR), Return on Equity (ROE), dan Non - Debt Tax Shield (NDTS)* khususnya pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property dimana perusahaan pada sektor tersebut menggunakan porsi hutang yang lebih besar sebagai sumber pendanaan perusahaan, hal ini juga yang mendasari penelitian yang dilakukan oleh Jae Kyu (2014) dimana perusahaan dengan proyek real estate memiliki ketergantungan pada pinjaman bank atau lembaga keuangan karena jenis proyek real estate memerlukan modal dalam jumlah besar, selain itu adanya ketidakpastian sistem produksi dan jadwal proyek yang panjang juga menyebabkan perusahaan harus menyediakan dana yang cukup untuk menjalankan operasional perusahaan.

Oleh karena itu, penulis memberikan judul yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan yaitu "Analisis Pengaruh *Assets Growth, Tangible Assets, Current Ratio, Return on Equity, dan Non-Debt Tax Shield* terhadap Struktur Modal yang Diukur dengan *Debt to Equity Ratio* Studi Kasus Pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang Terdaftar di BEI Periode 2012-2016"

1.2 Rumusan Masalah

Menurut pemaparan dibagian latar belakang masalah terdapat permasalahan penting sebagai dasar untuk melakukan penelitian lebih lanjut, fenomena gap yang ditunjukkan oleh tabel 1.1 yang terjadi pada tahun 2013 yaitu peningkatan pada *Tangible Assets (TANG)*, *Current Ratio (CR)*, *Return on Equity (ROE)*, *Size* sedangkan variabel *NDTS* tetap dan *Assets Growth* terjadi penurunan, serta *DER* mengalami kenaikan. Tahun 2014 rata-rata nilai *Assets Growth*, *Tangible Assets*, dan *ROE* mengalami penurunan sedangkan *Current Ratio* dan *Size* terjadi peningkatan, dan pada sisi *DER* mengalami peningkatan.

Terdapat beberapa hal yang berbeda yang terjadi antara teori struktur modal dengan realisasi dalam laporan keuangan perusahaan. Hal ini ditunjukkan dengan peningkatan atau penurunan rata-rata *Assets Growth*, *Tangible Assets (TANG)*, *Current Ratio (CR)*, *Return on Equity (ROE)*, *Size*, tidak selalu diikuti dengan kenaikan atau penurunan rata-rata *DER*. Salah satu fenomena yang terjadi ketika *DER* memiliki pencapaian tertinggi pada tahun 2016 sebesar 38,7438 %, sedangkan *Assets Growth* sebaliknya menunjukkan kinerja terendahnya pada tahun 2016 sebesar 0,1009 %. Adanya penurunan pertumbuhan *Assets Growth* seharusnya hutang berkurang namun pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property terjadi hal yang berkebalikan.

Permasalahan selanjutnya, yang didasarkan pada tabel 1.2 menunjukkan adanya *research gap* yaitu perbedaan hasil penelitian dari peneliti-peneliti terdahulu pada variabel-variabel yang akan diuji dalam

penelitian ini. Permasalahan yang terjadi dalam penelitian ini yaitu adanya data fenomena gap yang menunjukkan fluktuasi data laporan keuangan pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di Bursa efek Indonesia selama periode 2012 - 2016 dan adanya kontradiksi hasil dari penelitian terdahulu pada tabel *research gap*, berdasarkan permasalahan yang terjadi, maka perlu dilakukan penelitian lanjutan yang meneliti tentang analisis pengaruh rasio keuangan terdiri dari *Assets Growth*, *Tangible Assets (TANG)*, *Current Ratio (CR)*, *Return on Equity (ROE)* terhadap Struktur Modal (*DER*).

Berdasarkan permasalahan penelitian yang telah dijabarkan tersebut, maka dalam penelitian ini diajukan pertanyaan penelitian (*research question*) antara lain :

1. Bagaimana pengaruh antara *Assets Growth* terhadap Struktur Modal (*DER*) pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016?
2. Bagaimana pengaruh antara *Tangible Asset (TANG)* terhadap Struktur Modal (*DER*) pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016?
3. Bagaimana pengaruh antara *Current Ratio (CR)* terhadap Struktur Modal (*DER*) pada sektor Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016?

4. Bagaimana pengaruh antara *Return on Equity (ROE)* terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016?
5. Bagaimana pengaruh antara *Non-debtTax Shield (NDTS)* terhadap Struktur Modal (DER) pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan didasarkan pada beberapa faktor yang berpengaruh pada struktur modal diduga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut, terkait dengan pengaruh beberapa faktor antara lain Growth, Tangible Asset, Liquidity, Profitability, dan NDTS terhadap Struktur Modal (DER), maka tujuan atas dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Menganalisis pengaruh *Assets Growth* terhadap Struktur Modal (DER) pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016
2. Menganalisis pengaruh *Tangible Asset (TANG)* terhadap Struktur Modal (DER) pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016
3. Menganalisis pengaruh *Current Ratio (CR)* terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016

4. Menganalisis pengaruh *Return on Equity (ROE)* terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016
5. Menganalisis pengaruh *Non-debt Tax Shield (NDTS)* terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI periode 2012-2016

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut:

1. Bagi calon investor sebagai informasi yang dijadikan pertimbangan dalam melakukan investasi baik saham maupun obligasi di Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property
2. Bagi perusahaan terutama Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar untuk membuat perencanaan penyusunan struktur modal perusahaan dalam upaya mencapai struktur modal yang optimal dan dapat digunakan sebagai dasar pengambilan kebijakan.
3. Bagi peneliti selanjutnya penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan penelitian sejenis, sebagai pembanding hasil riset penelitian yang berkaitan dengan Struktur Modal dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio (DER)* Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property serta sebagai pengembangan penelitian lebih lanjut.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ditulis dengan tujuan untuk mempermudah pembaca dalam memahami isi skripsi. Dalam penulisan skripsi ini akan dibagi ke dalam 5 bab, yang terdiri dari BAB I Pendahuluan, BAB II Telaah Pustaka, BAB III Metode Penelitian, BAB IV Hasil, dan Pembahasan dan BAB V penutup secara garis besar tiap bab membahas sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I pendahuluan ini di dalamnya meliputi latar belakang permasalahan yang terjadi pada penentuan struktur modal optimal Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property serta penjelasan mengenai rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan penelitian.

BAB II TELAAH PUSTAKA

Pada Bab II telaah pustaka didalamnya mencakup landasan teori yang mendasari penentuan struktur modal Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property, didukung dengan penelitian terdahulu terkait dengan variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian, bagan kerangka pemikiran yang mendasari penelitian, dan rumusan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada Bab III membahas terkait metode penelitian meliputi penjelasan mengenai variabel-variabel yang digunakan dalam

penelitian, jenis dan sumber data penelitian, metode yang digunakan untuk mengumpulkan data penelitian, serta metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV HASIL DAN ANALISIS

Pada bab IV berisi uraian hasil dan analisis data penelitian, di dalamnya memuat pemaparan terkait objek penelitian, analisis hasil dari olah data dalam penelitian beserta interpretasi hasil dari penelitian yang telah dilakukan

BAB V PENUTUP

Pada Bab V penutup didalamnya memuat kesimpulan dari hasil penelitian, keterbatasan penelitian yang dilakukan serta saran untuk penelitian terkait topik pembahasan struktur modal Perusahaan Jasa Sektor Real Estate dan Property yang akan dilakukan pada masa mendatang