

# **HUTANG DAN PROFITABILITAS PERUSAHAAN**

**(Studi Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang *Listing* di  
Bursa Efek Indonesia)**



## **SKRIPSI**

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

Disusun oleh :

**ERICA DAMAYANTI PUTRI LAKSONO**

**NIM. 12010114120099**

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2018**

## **PERSETUJUAN SKRIPSI**

Nama Penyusun : Erica Damayanti Putri Laksono

Nomor Induk Mahasiswa : 12010114120099

Fakultas/Departemen : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen

Judul Skripsi : **HUTANG DAN PROFITABILITAS PERUSAHAAN (Studi Pada Perusahaan *Real Estate dan Property yang Listing di Bursa Efek Indonesia*)**

Dosen Pembimbing : Dr. Irene Rini Demi Pangestuti, M.E.

Semarang, 02 Agustus 2018

Dosen Pembimbing,



Dr. Irene Rini Demi Pangestuti, M.E.

NIP. 19600820 198603 2001

## PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Mahasiswa : Erica Damayanti Putri Laksono

Nomor Induk Mahasiswa : 12010114120099

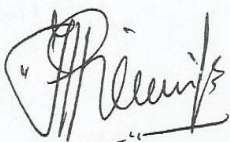
Fakultas/Departemen : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen

Judul Skripsi : **Hutang dan Profitabilitas Perusahaan**  
(Studi Pada Perusahaan *Real Estate* dan  
*Property* yang *Listing* di Bursa Efek  
Indonesia)

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal: 16 Agustus 2018

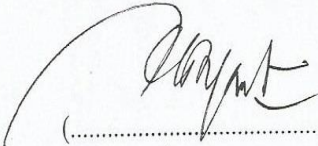
Tim Penguji:

1. Dr. Irene Rini Demi Pangestuti, M.E.




(.....)

2. Drs. A. Mulyo Haryanto, M.Si



(.....)

3. Astiwi Indriani, S.E., M.M.



(.....)

## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Erica Damayanti Putri Laksono, menyatakan bahwa skripsi dengan judul : “**HUTANG DAN PROFITABILITAS PERUSAHAAN** (Studi Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang *Listing* di Bursa Efek Indonesia)”, 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 tulisan 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 di atas, 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, 02 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan,



Erica Damayanti Putri Laksono

NIM :12010114120099

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Dengan Menyebut Nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang”

### QS. Al- Fatihah: 1

“Karena sesungguhnya sesudah ada kesulitan ada kemudahan, Sesungguhnya  
sesudah ada kesulitan ada kemudahan”

### QS. Al-Insyirah: 5-6

*“Work until you no longer have to introduce yourself” –unknown-*

*“Everything will be okay in the end. If it’s not okay, it’s not the end” -unknown-*

### Persembahan

*Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua, Ayah dan Mama tercinta  
serta semua orang yang telah menyayangi dan mendukungku.*

## **ABSTRACT**

*This study was aimed to test the effect of debt to firm profitability. Dependent variable is firm profitability proxy by return on asset (ROA), independent variable is debt consist of short-term debt (STD), long-term debt (LTD) and debt to equity ratio (DER). While control variables consist of growth and liquidity.*

*The population of this study is real estate and property companies listed in Indonesian Stock Exchange from 2012-2016. Sampling method used in this study is purposive sampling. Data from 36 companies was taken as study samples. The method of this study is using multiple regression model with signification at 5%.*

*The result of this study showed that short-term debt, long-term debt, and debt to equity ratio have a negative significant effect to firm profitability (ROA). While as control variables, growth and liquidity found has a positive significant effect to firm profitability (ROA). Adjusted R square obtained from this study is 0.257. This indicates that 25,7% of the dependent variable which is firm profitability (ROA) can be explained by the three independent variables are short-term debt (STD), long-tem debt (LTD), debt to equity ratio (DER) and two control variables are growth and liquidity, while the remaining 74,3% is explained by the others variable than this model.*

*Keywords : Profitability, Short-Term Debt, Long-Term Debt, Debt to Equity Ratio, Growth, Liquidity.*

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh hutang terhadap profitabilitas perusahaan. Variabel dependen adalah profitabilitas perusahaan yang diproksikan dengan *return on asset* (ROA). Variabel independen adalah hutang yang terdiri atas *short-term debt* (STD), *long-term debt* (LTD), dan *debt to equity ratio* (DER). Sedangkan, variabel kontrol terdiri dari *growth* dan *liquidity*.

Populasi dalam penelitian ini merupakan perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016. Metode pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *purposive sampling*. Data dari 36 perusahaan diambil sebagai sampel penelitian. Metode analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda (*multiple regression*) dengan tingkat signifikansi sebesar 5%.

Hasil pengujian ini menunjukkan bahwa *short-term debt*, *long-term debt* dan *debt to equity ratio* memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas perusahaan (ROA). Sedangkan sebagai variabel kontrol, *growth* dan *liquidity* ditemukan memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan (ROA). *Adjusted R square* yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebesar 0,257. Hal ini menunjukkan bahwa 25,7% variabel dependen yaitu profitabilitas perusahaan (ROA) dapat dijelaskan oleh ketiga variabel independen yaitu *short-term debt* (STD), *long-term debt* (LTD), *debt to equity ratio* (DER) dan kedua variabel kontrol yaitu *growth* dan *liquidity*, sedangkan sisanya sebesar 74,3% dijelaskan oleh variabel lain diluar model ini.

Kata Kunci : Profitabilitas, *Short-Term Debt*, *Long-Term Debt*, *Debt to Equity Ratio*, *Growth*, *Liquidity*.

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “**HUTANG DAN PROFITABILITAS PERUSAHAAN** (Studi Pada Perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang *Listing* di Bursa Efek Indonesia)” sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) Departemen Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasehat dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. Suharnomo S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Dr. Harjum Muharam, S.E.,ME., selaku Ketua Departemen Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
3. Ibu Dr. Irene Rini Demi Pangestuti, M.E. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya dan dengan sabar memberikan bimbingan, arahan, nasehat dan ilmu yang bermanfaat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

4. Ibu Dra. Amie Kusumawardhani, MSc., PhD. selaku dosen wali yang telah memberikan arahan dan nasehat selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
5. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis yang telah memberikan penulis berbagai pengetahuan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
6. Kedua orang tuaku tercinta, ayah Budi Laksono dan mama Nur'aini Naftukah serta kedua adikku, Olivia Aryadita Putri Laksono dan Prayoga Dirgantara Putra Laksono terimakasih atas semua kasih sayang, doa dan dukungan yang selalu diberikan kepada penulis tiada henti.
7. Ari Widayanto, terimakasih karena telah menjadi pendengar keluh kesah dan penyemangat selama proses penyusunan skripsi.
8. Sahabat "*Genk*" : Bima, Wenny, Ami, Erriq, Luthfi, Eko terimakasih selalu menjadi sahabat yang bisa diandalkan.
9. Sahabat-sahabatku selama perkuliahan yaitu Diana, Devy, Dina, Dinar, Kesia, Laila, Nurula, Tita, Ria, Resty, Yulina, Zulfa terimakasih telah mengisi hari-hari penulis selama perkuliahan.
10. Para penghuni kost "Griya Tectona" terimakasih telah menjadi teman hidup dalam suka dan duka selama di Semarang.
11. Ikatan Keluarga Mahasiswa Kediri (SUNDARI) dan Ikatan Mahasiswa Jawa Timur (IKAMAJATIM) terimakasih telah menjadi keluarga selama di perantauan.

12. Keluarga besar KKN Tim II tahun 2017 Desa Sengon Kecamatan Subah Kabupaten Batang terimakasih karena selalu memberikan semangat bagi penulis.
13. Seluruh teman-teman S-1 Manajemen 2014 yang telah membantu dan memberikan kenangan yang indah semasa perkuliahan.
14. Semua pihak lain yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Terimakasih untuk segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari seluruh pihak agar penulis dapat menyempurnakan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun orang lain yang membacanya.

Semarang, 02 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan,



Erica Damayanti Putri Laksono

NIM :12010114120099

## DAFTAR ISI

### Halaman

HALAMAN JUDUL.....	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 ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR .....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xviii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1    Latar Belakang Masalah .....	1
1.2    Rumusan Masalah .....	12
1.3    Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	13
1.3.1    Tujuan Penelitian .....	13

1.3.2	Manfaat Penelitian .....	14
1.4	Sistematika Penulisan.....	14
BAB II.....		17
TINJAUAN PUSTAKA .....		17
2.1	Landasan Teori .....	17
2.1.1	Manajemen Keuangan.....	17
2.1.2	Profitabilitas .....	19
2.1.3	Hutang .....	22
2.1.4	<i>Trade-off Theory</i> .....	26
2.1.5	<i>Growth</i> .....	28
2.1.6	<i>Liquidity</i> .....	29
2.2	Penelitian Terdahulu.....	30
2.3	Perumusan Hipotesis .....	45
2.3.1	Pengaruh <i>Short-Term Debt</i> Terhadap Profitabilitas .....	45
2.3.2	Pengaruh <i>Long-Term Debt</i> Terhadap Profitabilitas .....	46
2.3.3	Pengaruh <i>Debt to Equity Ratio</i> Terhadap Profitabilitas.....	47
2.3.4	<i>Growth</i> sebagai Variabel Kontrol .....	48
2.3.5	<i>Liquidity</i> sebagai Variabel Kontrol .....	49
2.4	Kerangka Pemikiran Teoritis.....	50

BAB III .....	52
METODE PENELITIAN.....	52
3.1    Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel.....	52
3.1.1    Variabel Dependen.....	52
3.1.2    Variabel Independen .....	53
3.1.3    Variabel Kontrol.....	54
3.2    Populasi dan Sampel .....	56
3.2.1    Populasi.....	56
3.2.2    Sampel.....	56
3.3    Jenis dan Sumber Data .....	58
3.4    Metode Pengumpulan Data .....	58
3.5    Metode Analisis.....	59
3.5.1    Metode Analisis Regresi Linier Berganda.....	59
3.5.2    Statistik Deskriptif .....	60
3.5.3    Pengujian Asumsi Klasik .....	61
3.5.4    Pengujian <i>Goodness of Fit</i> .....	64
BAB IV .....	68
HASIL DAN ANALISIS .....	68
4.1    Deskripsi Objek Penelitian .....	68
4.2    Analisis Data .....	69

4.2.1	Statistik Deskriptif .....	69
4.2.2	Uji Asumsi Klasik .....	71
4.2.3	Analisis Regresi Berganda .....	84
4.3	Interpretasi Hasil .....	91
4.3.1	Pengaruh <i>Short-Term Debt</i> terhadap Profitabilitas Perusahaan.....	91
4.3.2	Pengaruh <i>Long-Term Debt</i> terhadap Profitabilitas Perusahaan .....	93
4.3.3	Pengaruh <i>Debt to Equity Ratio</i> terhadap Profitabilitas Perusahaan	94
4.3.4	<i>Growth</i> Sebagai Variabel Kontrol.....	96
4.3.5	<i>Liquidity</i> Sebagai Variabel Kontrol.....	97
BAB V.....		99
PENUTUP.....		99
5.1	Kesimpulan.....	99
5.2	Keterbatasan Penelitian .....	100
5.3	Saran.....	101
5.3.1	Saran Bagi Investor .....	101
5.3.2	Saran Bagi Perusahaan .....	102
5.3.3	Saran Bagi Penelitian Selanjutnya .....	103
DAFTAR PUSTAKA .....		104
LAMPIRAN - LAMPIRAN.....		108

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 <i>Research Gap</i> Penelitian Terdahulu .....	5
Tabel 1.2 Nilai Rata-rata Variabel pada Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016.....	8
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	36
Tabel 3.1 Ringkasan Variabel Penelitian dan Definisi Operasional .....	55
Tabel 3.2 Penarikan Sampel.....	58
Tabel 3.3 Pengambilan Keputusan Ada Tidaknya Autokorelasi .....	64
Tabel 4.1 Hasil Statistik Deskriptif.....	69
Tabel 4.2 Hasil Uji <i>Kolmogorov-Smirnov</i> Model 1 (Tanpa Variabel Kontrol)....	75
Tabel 4.3 Hasil Uji <i>Kolmogorov-Smirnov</i> Model 2 (Dengan Variabel Kontrol)..	76
Tabel 4.4 Hasil Uji Multikolinieritas Model 1 (Tanpa Variabel Kontrol).....	77
Tabel 4.5 Hasil Uji Multikolinieritas Model 2 (Dengan Variabel Kontrol) .....	78
Tabel 4.6 Hasil Uji Glejser Model 1 (Tanpa Variabel Kontrol) .....	81
Tabel 4.7 Hasil Uji Glejser Model 2 (Dengan Variabel Kontrol).....	81
Tabel 4.8 Hasil Uji Autokorelasi Model 1 (Tanpa Variabel Kontrol).....	82
Tabel 4.9 Hasil Uji Autokorelasi Model 2 (Dengan Variabel Kontrol).....	83
Tabel 4.10 Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) Model 1 (Tanpa Variabel Kontrol).....	84

Tabel 4.11 Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) Model 2 (Dengan Variabel Kontrol).....	84
Tabel 4.12 Hasil Uji Statistik F Model 1 (Tanpa Variabel Kontrol) .....	85
Tabel 4.13 Hasil Uji Statistik F Model 2 (Dengan Variabel Kontrol).....	86
Tabel 4.14 Hasil Uji Statistik T Model 1 (Tanpa Variabel Kontrol) .....	87
Tabel 4.15 Hasil Uji Statistik T Model 2 (Dengan Variabel Kontrol).....	88
Tabel 4.16 Ringkasan Hasil Uji Hipotesis .....	90
Tabel 4.17 Pengaruh Penggunaan Variabel Kontrol.....	98

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	51
Gambar 4.1 Grafik Histogram Model 1 .....	72
Gambar 4.2 Grafik Normal P-Plot Model 2.....	73
Gambar 4.3 Grafik Histogram Model 1 .....	74
Gambar 4.4 Grafik Normal P-Plot Model 2.....	74
Gambar 4.5 Uji Grafik Scatterplot Model 1 .....	79
Gambar 4.6 Uji Grafik Scatterplot Model 2 .....	80

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran A Daftar Nama Perusahaan Sampel .....	109
Lampiran B Tabulasi Data Variabel Perusahaan .....	111
Lampiran C Hasil Analisis Data .....	120

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Perusahaan merupakan sebuah bentuk usaha yang menjalankan jenis usaha yang bersifat tetap dan terus menerus yang didirikan dengan tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan atau laba. Perusahaan dituntut untuk selalu menciptakan strategi dan inovasi baru untuk mencapai target keuntungan yang telah ditetapkan. Untuk mencapai target tersebut perusahaan akan selalu berhubungan dengan keputusan pendanaan (*financing decision*) karena untuk mencapai tingkat keuntungan yang ditetapkan biasanya perusahaan membutuhkan dana atau modal yang tidak sedikit untuk kegiatan operasional maupun kegiatan perluasan usaha.

Menurut Horne dan Wachowicz (2013) keputusan pendanaan merupakan keputusan yang berhubungan dengan komposisi bagian kanan dari laporan posisi keuangan. Sedangkan, menurut Sudana (2011) keputusan pendanaan berkaitan dengan proses pemilihan sumber dana yang dipakai untuk membiayai kegiatan investasi yang direncanakan dengan berbagai alternatif sumber dana yang tersedia, sehingga dapat diperoleh suatu kombinasi pembelanjaan yang paling efisien. Jadi dapat disimpulkan bahwa keputusan pendanaan adalah salah satu keputusan keuangan yang diambil oleh perusahaan untuk mendapatkan dana yang

digunakan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan dengan kombinasi pembelanjaan yang paling efisien. Peran dari manajer keuangan sangat penting dalam *financing decision* ini karena keputusan untuk memilih sumber dana dan penggunaan dana akan sangat berpengaruh bagi perusahaan sebab keputusan ini mempunyai dampak secara langsung terhadap profitabilitas perusahaan. Keputusan pendanaan ini juga harus dipertimbangkan secara hati-hati agar dapat memberikan manfaat kepada perusahaan secara maksimal karena pada akhirnya keputusan pendanaan ini akan menentukan tingkat pengembalian atas modal yang diinvestasikan oleh perusahaan, Fadhilah (2012). Perusahaan tidak jarang akan berada pada masa-masa sulit akibat dari kesalahan manajer keuangan dalam mengelola dana.

Banyak cara untuk mendapatkan modal bagi perusahaan yang ingin melakukan kegiatan operasional ataupun rencana untuk meningkatkan perluasan perusahaan. Modal tersebut dapat diperoleh dari dalam (internal) perusahaan atau dari luar (eksternal) perusahaan. Hutang merupakan salah satu cara yang berasal dari pihak luar perusahaan dan dapat digunakan apabila pendanaan yang menggunakan modal internal dirasa tidak cukup dalam membiayai target keuntungan yang telah ditetapkan sebuah perusahaan. Keputusan pendanaan melalui hutang harus menjadi hal yang sangat diperhatikan oleh perusahaan. Hal ini disebabkan apabila perusahaan melakukan pinjaman dari pihak luar lebih banyak maka akan menimbulkan risiko yang lebih besar pula. Semakin besar jumlah hutang yang dipinjam perusahaan, maka akan meningkatkan beban bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan dan hal tersebut akan berdampak pada

profitabilitas perusahaan. Salah satu *proxy* yang dapat digunakan untuk mengukur profitabilitas perusahaan adalah dengan menggunakan *Return on Assets (ROA)*.

Penelitian mengenai hutang telah menjadi isu utama penelitian dalam bidang manajemen keuangan. Penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan tentang pengaruh hutang yang diproksikan melalui *short-term debt (STD)*, *long-term debt (LTD)* dan *debt to equity ratio (DER)* dan pengaruhnya terhadap profitabilitas perusahaan yang diproksikan dengan *return on assets (ROA)* menunjukkan hasil penelitian yang berbeda-beda.

Penelitian mengenai pengaruh *short-term debt (LTD)* yang dilakukan oleh Salim dan Yadav (2012), Sheikh dan Wang (2013), Dawar (2014), Vātavu (2015), Susanti dan Hidayat (2015), Agustina dan Yuniati (2017), Vieira (2017) serta Le dan Phan (2017) menyatakan bahwa *short-term debt (STD)* berpengaruh negatif terhadap ROA. Namun, hasil berbeda ditunjukkan oleh penelitian Abor (2007) serta Gantino dan Rosita (2017) yang menemukan bahwa *short-term debt* memiliki pengaruh positif terhadap ROA sementara Shaputri dan Wibowo (2016) tidak menemukan pengaruh antara *short-term debt* dan ROA.

Pengaruh *long-term debt (LTD)* terhadap ROA diketahui memiliki hasil negatif hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Fadhilah (2012), Salim dan Yadav (2012), Sheikh dan Wang (2013), Dawar (2014), Susanti dan Hidayat (2015), Agustina dan Yuniati (2017), Gantino dan Rosita (2017), Vieira (2017) serta Le dan Phan (2017) Sementara, penelitian Shaputri dan Wibowo (2016) yang justru tidak menemukan pengaruh antara *long-term debt* dan ROA.

Penelitian tentang *debt to equity ratio* (DER) pada penelitian Rosyadah, et al (2012), Fadhilah (2012), Dewi, et al (2015), Taqwa (2016) dan Mangondu dan Diantimala (2016) diketahui memiliki pengaruh negatif terhadap ROA. Penelitian Akhtar, et al (2011) dan Putrawan, et al (2015) menemukan hubungan positif antara DER dan ROA. Sedangkan, penelitian yang dilakukan oleh Ruspandi dan Asma (2014) yang menemukan hasil bahwa DER tidak berpengaruh dengan ROA.

Perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang baik akan menjadi salah satu faktor penting dalam profitabilitas. Karena, perusahaan dengan tingkat pertumbuhan tinggi mampu menciptakan lebih banyak keuntungan. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Salim dan Yadav (2012), Sheikh dan Wang (2013), Fareed, et al (2016), serta Le dan Phan (2017) menemukan hubungan positif antara pertumbuhan dan ROA. Sementara, Dawar (2014) dalam penelitiannya tidak menemukan pengaruh antara pertumbuhan dengan ROA.

Perusahaan dengan likuiditas tinggi diharapkan memiliki kinerja yang baik dan lebih banyak peluang investasi. Penelitian yang dilakukan oleh Dawar (2014), Vātavu (2015), serta Le dan Phan (2017) menemukan adanya hubungan positif antara likuiditas dan profitabilitas. Namun hasil berbeda justru ditunjukkan oleh penelitian yang dilakukan oleh Putrawan, et al (2015) yang menemukan pengaruh negatif antara likuiditas dan ROA.

Pada Tabel 1.1 berikut ini akan disajikan rangkuman *research gap* pada penelitian terdahulu.

Tabel 1.1

**Research Gap Penelitian Terdahulu**

No.	Hubungan Antar Variabel	Hasil Penelitian	Peneliti dan Tahun
1.	Pengaruh Hutang ( <i>Short-Term Debt</i> ) Terhadap ROA	Berpengaruh negatif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Salim dan Yadav (2012)</li> <li>2. Sheikh dan Wang (2013)</li> <li>3. Dawar (2014)</li> <li>4. Susanti dan Hidayat (2015)</li> <li>5. Vātavu (2015)</li> <li>6. Vieira (2017)</li> <li>7. Agustina dan Yuniati (2017)</li> <li>8. Le dan Phan (2017)</li> </ol>
		Berpengaruh positif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abor (2007)</li> <li>2. Gantino dan Rosita (2017)</li> </ol>
		Tidak Berpengaruh	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Shaputri dan Wibowo (2016)</li> </ol>
2.	Pengaruh Hutang ( <i>Long-Term Debt</i> ) Terhadap ROA	Berpengaruh negatif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fadhilah (2012)</li> <li>2. Salim dan Yadav (2012)</li> <li>3. Sheikh dan Wang (2013)</li> <li>4. Dawar (2014)</li> <li>5. Susanti dan Hidayat (2017)</li> <li>6. Vieira (2017)</li> <li>7. Gantino dan Rosita (2017)</li> <li>8. Agustina dan Yuniati (2017)</li> <li>9. Le dan Phan (2017)</li> </ol>
		Tidak berpengaruh	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Shaputri dan Wibowo (2016)</li> </ol>
3.	Pengaruh Hutang ( <i>Debt to Equity Ratio</i> ) Terhadap ROA	Berpengaruh negatif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rosyadah, et al (2012)</li> <li>2. Fadhilah (2012)</li> <li>3. Dewi, et al (2015)</li> <li>4. Taqwa (2016)</li> </ol>

No.	Hubungan Antar Variabel	Hasil Penelitian	Peneliti dan Tahun
			5. Mangondu dan Diantimala (2016)
		Berpengaruh positif	1. Akhtar, et al (2011) 2. Putrawan, et al (2015)
		Tidak berpengaruh	1. Ruspandi dan Asma (2014)
4.	Pengaruh <i>Growth</i> Terhadap ROA	Berpengaruh positif	1. Salim dan Yadav (2012) 2. Sheikh dan Wang (2013) 3. Fareed, et al (2016) 4. Le dan Phan (2017)
		Berpengaruh negatif	1. Dawar (2014)
		Tidak berpengaruh	1. Ruspandi dan Asma (2014)
7.	Pengaruh <i>Liquidity</i> Terhadap ROA	Berpengaruh positif	1. Dawar (2014) 2. Vātavu (2015) 3. Le dan Phan (2017)
		Berpengaruh negatif	1. Putrawan, et al (2015)

Sumber : Penelitian-penelitian terdahulu yang dirangkum, 2018

Penelitian ini dilakukan untuk meninjau pengaruh hutang terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor industri *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016 sebagai objek penelitian. Menurut PDMN No.5 Tahun 1974 *real estate* adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman. Sedangkan

menurut Ling dan Archer (2013) *property* dapat berwujud dalam *tangible asset* (seperti tanah dan bangunan) dan *intangible asset* (seperti hipotek dan perjanjian sewa) atau dapat pula diartikan bahwa *property* merupakan industri *real estate* yang ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa serta kepemilikan.

Perkembangan industri *property* dan *real estate* di Indonesia meningkat begitu pesat, hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia sedangkan *supply* tanah bersifat tetap dan selain itu tren investasi masyarakat yang menginvestasikan uangnya ke dalam bentuk tanah ataupun *property* membuat perusahaan pada sektor ini membutuhkan modal yang besar dalam kegiatan operasionalnya dan perusahaan dituntut untuk menghasilkan keuntungan yang tinggi pula.

Pada Tabel 1.2 di bawah ini disajikan inkonsistensi rata-rata dari setiap variabel yang diteliti yakni profitabilitas perusahaan sektor *real estate* dan *property* pada periode 2012-2016 yang diproksikan dengan *Return on Assets* (ROA). Hutang dengan *proxy long-term debt* (LTD), *short-term debt* (STD) dan *debt to equity ratio* (DER). *Growth* (GROW) dan *liquidity* (LIQ) yang disertakan sebagai variabel kontrol.

Tabel 1.2

Nilai Rata-rata Variabel pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*  
yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016

No.	Variabel	Tahun				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	<i>Return on Asset (ROA) (X)</i>	0,060	0,084	0,071	0,053	0,049
2.	<i>Short Term Debt (STD) (X)</i>	0,130	0,109	0,079	0,067	0,113
3.	<i>Long Term Debt (LTD) (X)</i>	0,127	0,139	0,134	0,169	0,172
4.	<i>Debt to Equity Ratio (DER) (X)</i>	0,291	0,333	0,349	0,375	0,452
5.	<i>Growth (GROW) (%)</i>	0,743	0,622	0,150	0,142	0,058
6.	<i>Liquidity (LIQ) (X)</i>	0,122	0,097	0,087	0,096	0,082

Sumber : LKT dan Bloomberg, diolah (2018)

Berdasarkan hasil tabel 1.2 diatas maka dapat diuraikan sebagai berikut ini:

Profitabilitas perusahaan tercermin dalam rasio *Return on Assets (ROA)*. ROA merupakan pendapatan setelah pajak terhadap total aset yang dimiliki oleh perusahaan. Dalam Tabel1.2 dapat diamati bahwa nilai rata-rata ROA tertinggi terjadi pada tahun 2013, kemudian terjadi penurunan secara terus-menerus pada tahun 2014, 2015 dan 2016 dengan rata-rata yaitu sebesar 7,1%, 5,3% dan 4,9%.

Pada Tabel 1.2 variabel *short-term debt* mengalami fluktuasi tiap tahunnya. Tahun 2013 rata-rata variabel mengalami penurunan namun hal ini diikuti dengan meningkatnya ROA. Rata-rata tertinggi terjadi di tahun 2012 yaitu 13%. Kemudian, di tahun 2013, 2014 dan 2015 terjadi penurunan rata-rata

variabel *short-term debt* yang diikuti pula dengan penurunan rata-rata ROA di tahun tersebut. Namun rata-rata variabel *short-term debt* mengalami kenaikan kembali tahun 2016 dan diikuti dengan penurunan ROA. Hasil tersebut inkonsisten dengan pernyataan Abor (2005) dimana hutang jangka pendek relatif memiliki biaya bunga yang lebih murah. Sehingga, apabila perusahaan meningkatkan hutang jangka pendek dengan tingkat bunga yang lebih rendah akan mengarah pada peningkatan tingkat keuntungan yang akan didapatkan oleh perusahaan.

Rata-rata variabel *long-term debt* pada tahun 2012-2016 cenderung mengalami fluktuasi di setiap tahunnya. Pada tahun 2013 terjadi peningkatan rata-rata pada angka 13,9% hal ini diikuti dengan meningkatnya nilai ROA di tahun 2013, kemudian rata-rata *long-term debt* menurun di tahun 2014 menjadi 13,4% namun hal ini tidak diikuti dengan nilai ROA yang mengalami penurunan menjadi 7,1% pada tahun 2014. Kemudian di tahun 2015 dan 2016 variabel *long term-debt* mengalami peningkatan rata-rata menjadi namun hal ini tidak diikuti dengan nilai ROA yang justru mengalami penurunan secara terus-menerus. Hasil menunjukkan inkonsistensi hubungan antara *long-term debt* dan ROA. Hasil tersebut tidak konsisten dengan pernyataan Abor (2005) yang menyatakan bahwa hutang jangka panjang cenderung memiliki biaya bunga yang lebih mahal, oleh sebab itu jika perusahaan menyertakan tingkat hutang jangka panjang dengan tingkat proporsi yang tinggi dapat menyebabkan profitabilitas perusahaan menjadi rendah. Pernyataan dari teori *trade-off* juga menjelaskan bahwa adanya biaya yang

ditimbulkan akibat penggunaan hutang akan menghalangi perusahaan untuk menggunakan hutang secara berlebih.

Pada tahun 2012-2016 rata-rata nilai *debt to equity ratio* cenderung berfluktuasi tiap tahunnya. Tahun 2013 terjadi peningkatan rata-rata variabel hal ini diikuti dengan meningkatnya nilai ROA di tahun 2013, kemudian rata-rata *debt to equity ratio* meningkat kembali di tahun 2014 menjadi 34,9% namun hal ini tidak diikuti dengan nilai ROA yang mengalami penurunan menjadi 7,1% pada tahun 2014. Kemudian di tahun 2015 variabel *debt to equity ratio* meningkat ke angka 37,5% namun hal ini diikuti nilai rata-rata ROA yang menurun pada 2015 menjadi 5,3%. Di tahun 2016 terjadi peningkatan rata-rata menjadi 45,2% tetapi hal ini tidak diikuti dengan nilai ROA yang justru mengalami penurunan di angka 4,9%. Hasil pada tabel menunjukkan inkonsistensi hubungan antara DER dengan ROA. Hasil tersebut bertentangan dengan pernyataan dari Wibowo dan Efendi (2016) yang menyatakan jika perusahaan memiliki tingkat nilai rasio DER yang semakin tinggi, maka kemampuan perusahaan untuk mendapatkan profitabilitas akan semakin rendah. Sebab, perusahaan akan menghadapi risiko kegagalan akibat hutang yang semakin besar, Rosyadah, et al (2012).

Pada Tabel 1.2 rata-rata variabel *growth* pada tahun 2013 terjadi penurunan menjadi 0,622% dibandingkan tahun 2012 namun hal ini justru diikuti dengan nilai rata-rata ROA yang mengalami peningkatan pada tahun tersebut. Rata-rata *growth* kembali mengalami penurunan pada tahun 2014, 2015 dan 2016 secara berturut-turut dan hal tersebut juga diikuti dengan terjadinya penurunan rata-rata ROA. Hubungan konsisten antara *growth* dan ROA sesuai dengan

penelitian yang dilakukan oleh Salim dan Yadav (2012), Sheikh dan Wang (2013), Fareed, et al (2016), serta Le dan Phan (2017) yang menemukan bukti bahwa *growth* perusahaan berpengaruh positif terhadap profitabilitas perusahaan. Hal tersebut menunjukkan bahwa perusahaan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi lebih mampu untuk menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi dan lebih meningkatkan peluang-peluang investasi.

Tabel 1.2 menunjukkan bahwa rata-rata variabel *liquidity* pada tahun 2013 mengalami penurunan bila dibandingkan tahun 2012, namun hal ini justru diikuti oleh peningkatan nilai rata-rata ROA pada tahun 2013. Penurunan likuiditas pada tahun 2014-2016 diikuti pula dengan penurunan rata-rata ROA di tiap tahunnya. Hasil tabel inkonsisten dengan penelitian yang dilakukan oleh Dawar (2014), Vätavu (2015), serta Le dan Phan (2017) yang menemukan hubungan positif antara likuiditas dengan profitabilitas perusahaan hal ini menunjukkan bahwa perusahaan dengan tingkat likuiditas yang tinggi akan mendapatkan profitabilitas yang tinggi pula karena perusahaan mampu untuk memenuhi hutang jangka pendeknya.

Penelitian ini merupakan modifikasi dari penelitian yang dilakukan oleh Le dan Phan (2017) dalam penelitiannya yang berjudul “*Capital Structure and Firm Performance: Empirical Evidence From a Small Transition Country*” yang meneliti pengaruh *capital structure* (*long term debt, short term debt, total debt*) terhadap *firm performance* (*ROA, ROE, Tobin’s Q*) dengan *growth, tangibility, risk, investment, cash flow, profitabilitas, liquidity* dan *dividend* sebagai variabel kontrol pada perusahaan pada perusahaan non keuangan Vietnam selama periode

2007-2012 dengan menggunakan panel data. Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Le dan Phan (2017) perbedaan tersebut antara lain :

1. Pada penelitian ini penulis hanya menggunakan *return on assets* (ROA) sebagai variabel dependen.
2. Pada penelitian ini hutang diproksikan dengan *short-term debt*, *long-term debt* dan *debt to equity ratio*.
3. Variabel kontrol yang digunakan dalam penelitian ini adalah *growth* dan *liquidity*.
4. Penelitian ini menggunakan sampel perusahaan pada sektor industri *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan Tabel 1.1 ditemukan masih terdapat perbedaan dari hasil penelitian-penelitian terdahulu mengenai pengaruh *short-term debt*, *long-term debt* dan *debt to equity ratio* terhadap profitabilitas perusahaan yang diukur melalui ROA. Sedangkan pada Tabel 1.2 dapat diketahui bahwa faktor-faktor yang akan diteliti mengalami fluktuasi dan mengindikasikan bahwa terjadi ketidakkonsistenan hubungan dengan profitabilitas perusahaan.

Masalah yang terangkum dalam Tabel 1.1 yang menunjukkan adanya perbedaan hasil penelitian-penelitian terdahulu dan Tabel 1.2 yang menunjukkan bahwa variabel-variabel yang diteliti yakni ROA, *short-term debt*, *long-term debt*

dan *debt to equity ratio* mengalami fluktuasi dari tahun 2012-2016 mendorong peneliti untuk melakukan penelitian ini.

Dari permasalahan diatas, maka dapat diajukan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *short-term debt* terhadap profitabilitas perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
2. Bagaimana pengaruh *long-term debt* terhadap profitabilitas perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?
3. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap profitabilitas perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)?

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah diatas, tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Menganalisis pengaruh *short-term debt* terhadap profitabilitas perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Menganalisis pengaruh *long-term debt* terhadap profitabilitas perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Menganalisis pengaruh *debt to equity ratio* terhadap profitabilitas perusahaan *real estate* dan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

1. Dapat memberikan identifikasi perusahaan yang memiliki profitabilitas besar berdasarkan pada tingkat hutang yang dimiliki oleh perusahaan bagi para investor sehingga investor dapat memilih untuk berinvestasi pada saham-saham perusahaan *real estate* dan *property* yang memberikan imbal hasil tertinggi.
2. Dapat memberikan informasi bukti secara empiris sebagai bahan pertimbangan bagi para manajer ataupun pemilik ketika membuat kebijakan atau regulasi mengenai hutang di perusahaan sehingga mampu menghindari terjadinya keadaan yang menyebabkan perusahaan dalam masa sulit akibat dari kesalahan dalam mengelola dana yang dimiliki oleh perusahaan.
3. Dapat memperkuat bukti empiris dalam bidang manajemen keuangan mengenai pengaruh hutang dalam profitabilitas perusahaan.

### **1.4 Sistematika Penulisan**

Dalam penelitian ini, sistematika penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut :

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab pendahuluan memaparkan mengenai latar belakang penelitian ini dilakukan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab tinjauan pustaka menjelaskan tentang landasan teori yang melandasi dan berhubungan dengan penelitian yang dilakukan, dan dilanjutkan dengan penelitian-penelitian terdahulu serta kerangka pemikiran teoritis.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab metode penelitian ini menguraikan tentang variabel penelitian dan definisi operasional variabel independen, variabel dependen, variabel kontrol, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis data yang digunakan dalam pengujian hipotesis.

## **BAB IV ANALISIS DAN HASIL**

Pada bab ini dibahas mengenai objek penelitian, analisis data sesuai dengan alat dan teknik analisis yang digunakan, serta interpretasi hasil yang menjawab masalah penelitian yang telah diajukan.

## **BAB V PENUTUP**

Bab penutup ini menguraikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian, keterbatasan yang menguraikan kelemahan dan kekurangan penelitian, serta

saran-saran yang diajukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap penelitian.