

Pengaruh *Leverage* dan Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas (Studi Empiris Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di BEI Tahun 2009-2012)

Rirind Lahmi Febria

(Alumni Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi UNP)

Halmawati

(Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi UNP, E-mail: halmawati_74@yahoo.com)

Abstract

This study aimed to examine: 1) the effect of leverage on profitability 2) effect of firm size on profitability. This research study considered causative. The population was property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2009 until 2012. The research sample was determined by the method of purposive sampling to obtain a sample of 30 companies. Types of data used are secondary data and methods of analysis used is multiple regression. This study concluded that leverage was significantly influence profitability, 2) Firm size is not significantly influence the profitability. In this study suggested that further research should consider expanding the sample beyond the properti and real estate sector and extend the observation period, so that the results obtained can be generalized. And also the number of other factors that need to be considered profitability by further research. Subsequent researchers can conduct research associated with profitability, using a variety of relevant variables, which certainly influenced on the performance and development of the profitability of a company

Keywords : *leverage, firm size, profitability*

1. Pendahuluan

Persaingan yang ketat dalam berbagai aspek merupakan hal yang tak dapat dihindari, terutama dalam dunia bisnis atau perusahaan. Oleh karena itu sebuah perusahaan harus mampu untuk memelihara dan mempertahankan lingkungan bisnisnya secara efisien. Perusahaan yang mampu bertahan dalam ketatnya persaingan di dunia bisnis harus memiliki kinerja yang baik, baik dari segi manajemennya, keuangan maupun yang lainnya.

Salah satu sumber informasi penting tentang kinerja perusahaan yang *go public* adalah laporan keuangan. Menurut PSAK No.1 (revisi 2009) laporan keuangan adalah suatu penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas. Laporan keuangan yang lengkap terdiri dari beberapa komponen, yaitu laporan posisi keuangan pada akhir periode, laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, laporan arus kas, catatan atas laporan keuangan, serta

laporan posisi keuangan pada awal periode komparatif.

Salah satu pihak yang berkepentingan terhadap laporan keuangan adalah manajemen, yang berkepentingan untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan dan menentukan kebijaksanaan-kebijaksanaan yang lebih tepat. Manajemen perusahaan akan selalu dihadapkan dengan serangkaian aktivitas dalam pengambilan keputusan, baik keputusan yang menyangkut aktivitas investasi, pembiayaan maupun kebijakan pembagian keuntungan. Manajer keuangan harus dapat menterjemahkan tujuan strategis ke dalam tujuan jangka pendek, mereka dituntut fleksibilitasnya dalam menangkap dan mengantisipasi perubahan di masa yang akan datang untuk secara dini melakukan penyesuaian dan mengambil keputusan secara cepat dan akurat.

Menurut Agus Sartono (2010:2) manajer keuangan harus mampu mengambil ketiga keputusan secara efektif dan efisien. Pertama, efektif dalam

keputusan investasi yang akan tercermin dalam pencapaian tingkat keuntungan yang optimal. Kedua, efisien dalam pembiayaan investasi yang akan tercermin dalam perolehan dana dengan biaya minimum. Dan ketiga, kebijakan dividen yang optimal yang akan tercermin dalam peningkatan kemakmuran pemilik perusahaan.

Optimalisasi pencapaian target dari ketiga keputusan di atas akan memberikan penilaian terhadap kinerja manajemen yang ada dalam perusahaan, dimana salah satu indikator yang dapat digunakan dalam mengamati hal tersebut adalah pada profitabilitas. Menurut Mamduh Hanafi dan Abdul Halim (2007:156) profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan, baik dalam hubungan dengan penjualan, aset dan modal saham tertentu. Semakin tinggi profitabilitas maka semakin tinggi kemampuan perusahaan menghasilkan laba bagi perusahaan. Tanpa perolehan laba, tentu perusahaan tidak dapat memenuhi tujuannya.

Profitabilitas merupakan tingkat keuntungan bersih yang dicapai oleh perusahaan saat menjalankan operasinya. Semakin besar keuntungan yang diperoleh semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk membayarkan dividennya, dan hal ini berdampak pada kenaikan nilai perusahaan, Jumingan (2009) dalam Nurfitriana (2012).

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan ROE (*return on equity*) sebagai alat ukur profitabilitas, karena rasio ini merupakan rasio umum yang menjadi ukuran efisiensi penggunaan modal sendiri yang dioperasikan dalam perusahaan. Semakin besar ROE, berarti semakin besar pula kemampuan perusahaan menghasilkan laba bagi pemilik perusahaan.

Selain itu, ROE tidak hanya menjadi indikator bagi pemilik perusahaan untuk mengevaluasi sejauh mana manajemen yang ada telah bekerja dalam mengoptimalkan fungsi dan tugasnya

dalam meningkatkan kinerja perusahaan dan juga kesejahteraan para pemilik perusahaan, akan tetapi juga mampu menjadi sumber informasi bagi investor yang akan menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa semakin tinggi ROE maka investor akan semakin tertarik untuk melakukan investasi, dan begitu pula sebaliknya. Selain itu kesalahan dalam manajemen keuangan perusahaan akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan, sehingga juga akan mempengaruhi keputusan kreditur.

Bagi kreditur, profitabilitas merupakan salah satu faktor terpenting yang dilihat dari perusahaan, karena profitabilitas suatu perusahaan merupakan jaminan utama bagi kreditur untuk melihat mampu atau tidaknya perusahaan tersebut menghasilkan laba, yang pada akhirnya mempengaruhi mampu atau tidaknya perusahaan membayar kembali hutang-hutangnya. Oleh karena itu, perhatian manajemen terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap pencapaian profitabilitas perlu diperhatikan.

Salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah *leverage*. Pendanaan perusahaan bisa didapat tidak hanya dari modal sendiri yang ada dalam perusahaan, tetapi bisa diperoleh dari kreditur dalam bentuk utang. *Leverage* merupakan nama lain dari rasio utang. Rasio ini digunakan untuk mengukur sejauhmana kemampuan perusahaan untuk menutupi kewajiban dalam bentuk utang terhadap modal yang dimiliki perusahaan.

Brigham dan Houston (2001:36) menyatakan bahwa *leverage* merupakan alternatif yang dapat digunakan untuk meningkatkan laba. Penggunaan utang dalam bentuk investasi sebagai tambahan untuk mendanai aset perusahaan yang diharapkan dapat meningkatkan keuntungan yang akan diperoleh perusahaan, karena aset yang dimiliki perusahaan digunakan untuk menghasilkan laba. Dengan demikian laba yang tersedia

untuk pemegang ekuitas pun semakin besar. Pinjaman dari pihak luar ini dapat diproxikan dengan *debt equity ratio*.

Ukuran perusahaan menunjukkan besar kecilnya perusahaan. Dalam penelitian ini ukuran perusahaan diukur dengan total aset yang ada dalam perusahaan. Aset yang dimiliki oleh perusahaan, merupakan input bagi perusahaan itu sendiri. Perusahaan harus mampu mengelola dan memanfaatkan aset tersebut sebaik-baiknya sehingga menghasilkan keuntungan atau laba bagi perusahaan.

Sebuah perusahaan yang ukuran/skalanya besar dan sahamnya tersebar luas memiliki kekuatan tersendiri dalam menghadapi masalah bisnis dan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba lebih tinggi karena usaha tersebut didukung oleh aset yang besar, sehingga kendala perusahaan yang behubungan dengan aset dapat diatasi (Nur Alizna, 2009). Perusahaan yang besar memiliki total aset yang besar, sehingga perusahaan mampu mengoptimalkan kineja perusahaan, dengan aset yang dimilikinya. Oleh sebab itu ukuran perusahaan merupakan salah satu faktor yang menentukan kemampuan perusahaan menghasilkan laba.

Sejak terjadinya krisis keuangan global yang bermula pada tahun 2008 dan diawali jatuhnya industri properti di Amerika Serikat yang akhirnya berdampak pula pada wilayah Asia (*Bisnis Indonesia, 2010*). Krisis yang diawali kredit macet untuk perumahan. Indonesia sempat mengalami guncangan akibat krisis tersebut, sekitar kuartar ketiga tahun 2008 lalu, pada 8 Oktober indeks bursa saham Indonesia tutup sementara. Kondisi ini dianggap mengancam sektor finansial Indonesia.

Sektor properti merupakan salah satu sektor yang paling terpuruk sejak krisis global, sehingga terjadi penurunan *demand* untuk sektor properti Indonesia. Diiringi kenaikan harga material bangunan pada saat itu. Keadaan perusahaan menuntut

kebutuhan dana yang cukup untuk dapat bertahan, menyebabkan perusahaan melakukan pendanaan. Selain itu kemampuan perusahaan tidak mampu melunasi hutang biasanya juga disebabkan oleh penurunan penjualan. Mahalnya harga jual rumah dan bangunan yang diikuti *over supplied*, menyebabkan tingginya harga jual rumah dan bangunan.

Namun hal ini tidak menyurutkan perkembangan bisnis properti dan *real estate* untuk terus melakukan ekspansi. Peningkatan ini terutama digerakkan oleh banyaknya pembangunan berbagai proyek seperti perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, gedung perkantoran dan lain-lain. (Sumber: www.hore-indonesia.com). Selain itu, juga ada isu bahwa akan adanya pembebasan lahan, yang merupakan isu positif bagi para pengusaha properti dan *real estate*. Serta adanya kebijakan pemerintah, yang akan mendorong sejumlah pembangunan di berbagai infrastruktur dengan tujuan untuk mendongkrak pembangunan di berbagai bidang. Di sisi lain terkontrolnya laju inflasi yang menjadi momok pertumbuhan ekonomi juga terlihat stabil (propertinbank.com).

Semakin membaiknya kondisi ekonomi seharusnya kinerja keuangan sektor properti dan *real estate* semakin membaik. Peningkatan permintaan akan membuat jumlah transaksi atas properti yang ditawarkan semakin meningkat. Selain itu dengan turunnya tingkat suku bunga kredit komersil tentunya akan meringankan untuk memperoleh kredit. Namun masih ada beberapa perusahaan yang menunjukkan penurunan kinerja sehingga berefek pada profitabilitas. Berikut merupakan data perusahaan properti dan *real estate* yang menunjukkan berbagai fakta profitabilitas yang diukur dengan ROE, DER dan total aset dapat dilihat pada tabel 1 :

Tabel 1 di sini

Data yang terdapat pada tabel 1 di atas memperlihatkan terjadinya penurunan profitabilitas untuk pemilik perusahaan (ROE), DER dan total aset yang dimiliki perusahaan. Pada tahun 2011 terjadi penurunan ROE pada PT. Bekasi Asri Pemula (BAPA) dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Padahal rasio hutang mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Hal serupa juga terjadi pada perusahaan PT Intiland Development Tbk (DILD). DER merupakan utang dan diidentikkan dengan *leverage* yang definisinya adalah pengungkit laba. Dapat dikatakan bahwa utang digunakan untuk meningkatkan keuntungan yang diharapkan. Tetapi kenyataannya DER mengalami sedikit peningkatan tapi ROE mengalami penurunan yang cukup tajam. Oleh karena itu terdapat ketidaksesuaian antara realita dan teori.

Pada PT Duta Anggada Realty Tbk (DART) terlihat bahwa di tahun 2011 total aset yang dimiliki perusahaan ini naik dari tahun sebelumnya. Sedangkan ROE mengalami penurunan dari tahun sebelumnya. Pengaruh ukuran perusahaan yang digambarkan dengan total aset terhadap profitabilitas yang digambarkan dengan ROE yaitu, semakin besar ukuran perusahaan berarti semakin besar kemungkinan perusahaan untuk menghasilkan laba. Hal ini juga jelas berbeda antara teori dan realita yang ada.

Berkaitan dengan persoalan tersebut, beberapa penelitian telah dilakukan untuk mengetahui sejauhmana pengaruh *leverage* dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas. Penelitian-penelitian tersebut dilakukan pada beberapa perusahaan atau industri yang terdaftar di BEI antara lain adalah penelitian Khaira Amalia tahun (2011), pengaruh *leverage*, ukuran perusahaan dan *agency cost* terhadap kinerja perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan *leverage* hampir berpengaruh signifikan terhadap kinerja perusahaan, sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja perusahaan, dan *agency cost* tidak

berpengaruh terhadap kinerja perusahaan yang diukur dengan ROE.

Nurfitriana (2012) juga meneliti pengaruh ukuran perusahaan, aktivitas dan *leverage* terhadap profitabilitas pada perusahaan *wholesale and retail trade* yang terdaftar di BEI. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiga variabel yaitu ukuran perusahaan, aktivitas dan *leverage* mempunyai pengaruh yang signifikan positif terhadap profitabilitas.

Selanjutnya Abdul Hamid (2012) juga melakukan penelitian tentang pengaruh *financial leverage* terhadap *return on equity* dan *earning per share* pada sektor industri dasar dan kimia yang terdaftar di BEI. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *financial leverage* secara signifikan tidak berpengaruh pada ROE, sedangkan *financial leverage* berpengaruh secara signifikan terhadap EPS.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian terdahulu dengan menggunakan *leverage* dan ukuran perusahaan sebagai variabel independen. Serta mencoba melakukan pengujian dan pembuktian teori tersebut dengan menggunakan *leverage*, ukuran perusahaan, dan profitabilitas pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI

2. Telaah Literatur Dan Perumusan Hipotesis

2.1 Profitabilitas

Profitabilitas merupakan ukuran yang biasanya digunakan dalam pengukuran kinerja suatu perusahaan. Untuk melihat tingkat profitabilitas suatu perusahaan dapat digunakan berbagai cara tergantung pada besar kecilnya laba dan aset modal yang dibandingkan antara satu dengan yang lainnya. Definisi dari beberapa ahli akan dapat memperlihatkan hal tersebut, seperti yang dikemukakan di bawah ini.

Munawir (2004:33) mendefinisikan profitabilitas sebagai kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Sedangkan

menurut Bambang Riyanto (1998:35) profitabilitas adalah perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Dengan kata lain profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu.

Bagi perusahaan pada umumnya, masalah profitabilitas merupakan masalah yang penting dari laba. Karena laba yang besar belum tentu menjadi ukuran dan jaminan perusahaan tersebut telah bekerja secara efisien. Oleh sebab itu, meningkatkan efisiensi operasi perusahaan perlu dilakukan oleh perusahaan untuk dapat mencapai laba yang optimal.

Efisiensi yang dilakukan perusahaan dapat diketahui apabila dengan membandingkan laba yang diperoleh tersebut dengan kekayaan atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Dimana menggunakan rasio profitabilitas untuk mengukur efisiensi suatu perusahaan adalah merupakan cara yang paling baik sebab suatu perusahaan akan sulit untuk dapat meningkatkan profitabilitasnya tanpa meningkatkan efisiensinya.

Pada dasarnya ada beberapa rasio yang digunakan dalam pengukuran tingkat profitabilitas yaitu:

- a. *Return On Asset* (ROA), merupakan kemampuan modal yang ditanamkan pada aktiva perusahaan untuk menghasilkan keuntungan bagi investor.
- b. *Return On Investment* (ROI), merupakan kemampuan modal yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva untuk menghasilkan keuntungan bersih.
- c. *Return On Equity* (ROE), adalah rasio yang digunakan untuk mengukur pengembalian investasi pemilik, yaitu seberapa besar laba yang dihasilkan tiap rupiah dari modal yang ditanamkan.
- d. *Gross Profit Margin*, rasio ini menggambarkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba kotor dari tiap penjualan yang dilakukannya. Dengan rasio ini akan dapat ditentukan tingkat efisiensi berproduksi dan penetapan harga jual.

e. *Operating Income Ratio*, menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba operasi selama periode tertentu, sehingga dapat memperlihatkan efisiensi operasi dan produksi perusahaan.

f. *Net Profit Margin*, merupakan keuntungan netto per rupiah penjualan.

Penelitian menggunakan rasio ROE sebagai ukuran dalam karena *return on equity* merupakan suatu pengukuran dari pendapatan yang tersedia dari para pemilik perusahaan atas modal yang mereka investasikan di dalam perusahaan. Tanpa adanya tingkat keuntungan yang dinikmati dari suatu investasi saham, investor tentu tidak akan melakukan investasi.

Rasio ini mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham perusahaan. Beberapa istilah yang sering dipergunakan untuk *return on equity* (ROE) adalah rentabilitas usaha, *return in networth*, yang keseluruhannya dapat digunakan untuk menilai efektivitas manajemen perusahaan dalam memanfaatkan modal sendiri, disamping mengukur seberapa besar tingkat keuntungan yang menjadi hak pemilik modal sendiri.

Menurut Manduh Hanafi (2003:180) *return on equity* (ROE) menunjukkan kemampuan perusahaan dengan modal sendiri yang bekerja didalamnya untuk menghasilkan laba bagi pemegang saham. Sedangkan rasio rentabilitas modal sendiri adalah rasio yang menunjukkan perbandingan antara jumlah laba yang tersedia bagi pemilik modal sendiri dengan jumlah modal sendiri yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut dan dinyatakan dalam persentase.

Rasio dari *return on equity* sendiri ini dirumuskan sebagai berikut :

$$ROE = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Bunga dan Pajak}}{\text{Modal Sendiri}} \times 100\%$$

2.2 Leverage

Leverage adalah salah satu rasio keuangan yang menggambarkan hubungan

antara hutang perusahaan terhadap modal maupun asset perusahaan. Rasio *leverage* menggambarkan sumber dana operasi yang digunakan oleh perusahaan. Rasio *leverage* juga menunjukkan risiko yang dihadapi perusahaan. Menurut Irfan Fahmi (2012:62) rasio *leverage* adalah mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan hutang. Rasio ini dapat melihat sejauh mana perusahaan dibiayai oleh hutang atau pihak luar dengan kemampuan perusahaan yang digambarkan oleh modal.

Tingkat rasio *leverage* yang tinggi berarti perusahaan menggunakan hutang yang tinggi pula dan ini berarti profitabilitas perusahaan akan meningkat, namun disisi lain hutang yang tinggi akan meningkatkan risiko kebangkrutan. Oleh karena itu sebaiknya perusahaan harus menyeimbangkan berapa utang yang layak diambil dan dari mana sumber-sumber yang dapat dipakai untuk membayar hutang. Hal ini berhubungan dengan penentuan struktur modal yang tepat dalam perusahaan.

Menurut Brigham (2006: 155) penentuan struktur modal akan melibatkan pertukaran antara risiko dan pengembalian. Menggunakan utang dalam jumlah yang lebih besar akan meningkatkan risiko yang ditanggung oleh pemegang saham. Namun, menggunakan lebih banyak utang pada umumnya akan meningkatkan perkiraan pengembalian atas ekuitas.

Terdapat empat faktor yang mempengaruhi keputusan penggunaan *leverage* modal Brigham (2006: 155) yaitu:

- a. Risiko usaha, atau tingkat risiko yang inheren dalam operasi perusahaan jika perusahaan tidak menggunakan utang. Makin besar risiko perusahaan makin rendah rasio utang optimalnya.
- b. Posisi pajak perusahaan, jika sebagian besar laba perusahaan dilindungi dari pajak oleh perlindungan pajak yang berasal dari penyusutan, maka bunga atas utang yang saat ini belum dilunasi, atau kerugian pajak yang dibawa ke

periode berikutnya akan menghasilkan tarif pajak yang rendah.

- c. Fleksibilitas keuangan, kemampuan untuk menghimpun modal dengan persyaratan yang wajar dalam kondisi yang buruk.
- d. Konservatisme atau keagresifan manajerial

Beberapa manajer lebih agresif dari manajer yang lainnya sehingga mereka bersedia menggunakan utang sebagai usaha untuk meningkatkan laba. Namun demikian, penambahan hutang dalam struktur modal akan memberikan dampak terjadinya peningkatan risiko keuangan perusahaan sebagai akibat meningkatnya *leverage* keuangan perusahaan. Oleh sebab itu keputusan menyangkut penggunaan hutang sebagai salah satu sumber permodalan harus mempertimbangkan konsekuensi yang ditimbulkannya terhadap resiko keuangan yang akan dihadapi oleh para pemegang saham biasa. Oleh sebab itu di dalam perusahaan dibutuhkan suatu kebijakan menentukan seberapa seharusnya kombinasi antara komponen-komponen yang ada, yang disebut dengan struktur modal optimum.

Menurut Suad Husnan (2008:611) terdapat dua tipe *leverage*, yaitu *operating leverage* dan *financial leverage*. *Operating leverage* terjadi pada saat perusahaan menggunakan aktiva yang menimbulkan beban tetap yang harus ditutup dari hasil operasinya. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa peka laba operasi terhadap perubahan hasil penjualan dan berapa penjualan minimal yang harus diperoleh agar perusahaan tidak rugi. Sedangkan *financial leverage* terjadi pada saat perusahaan menggunakan hutang dan menimbulkan beban tetap (bunga) yang harus dibayar dari hasil operasi.

Adapun perhitungan *Debt to Equity Ratio* (DER) menurut Suad Husnan (2008:320) adalah:

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Modal}}$$

2.3 Ukuran Perusahaan

Ukuran secara umum dapat diartikan sebagai perbandingan besar kecilnya suatu objek. Sedangkan perusahaan adalah suatu organisasi yang didirikan oleh seseorang atau sekelompok orang atau badan lain yang kegiatannya adalah melakukan produksi dan distribusi guna memenuhi kebutuhan ekonomi manusia (Soemarso, 2004:22). Menurut Agnes Sawir (2004:101) ukuran perusahaan dinyatakan sebagai determinan dari struktur keuangan.

Ukuran perusahaan adalah suatu skala atau nilai dimana perusahaan dapat diklasifikasikan besar kecilnya berdasarkan total aktiva, *log size*, nilai saham, dan lain sebagainya. Pada dasarnya ukuran perusahaan hanya terbagi dalam tiga kategori yaitu perusahaan besar (*large firm*), perusahaan menengah (*medium-size*) dan perusahaan kecil (*small firm*).

Menurut keputusan Bapepam No. 9 Tahun 1995 berdasarkan ukurannya perusahaandapat digolongkan ke dalam dua kelompok, yaitu:

- 1) Perusahaan Menengah/Kecil. Merupakan badan hukum yang didirikan di Indonesia, yang memiliki jumlah kekayaan (total asset) lebih dari Rp. 20 milyar, bukan merupakan afiliasi atau dikendalikan oleh suatu perusahaan yang bukan perusahaan menengah atau kecil, bukan merupakan reksa dana
- 2) Perusahaan menengah/besar. Merupakan kegiatan ekonomi yang mempunyai kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan usaha. Usaha ini meliputi usaha nasional (milk negara dan swata) dan usaha asing yang melakukan kegiatan usaha di Indonesia.

Titman dan Wessels (1988) dalam Sri (2012), menyatakan logaritma natural dari total aktiva dan logaritma natural dari total penjualan dapat digunakan sebagai indikator ukuran perusahaan. Pengelompokkan perusahaan atas dasar skala operasi (besar atau kecil) dapat dipakai oleh investor sebagai salah satu variabel dalam menentukan keputusan investasi. Perusahaan besar umumnya memiliki total aktiva yang besar pula dan

lebih banyak dikenal masyarakat sehingga dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Selain itu kreditur juga lebih percaya untuk memberikan pembiayaan kepada perusahaan yang lebih besar dan dikenal oleh *public*. Apabila perusahaan tersebut lebih banyak dikenal publik, maka semakin mudah informasi mengenai perusahaan akan didapat. Besarnya perusahaan bagi investor merupakan indikasi bahwa perusahaan tersebut memiliki kemampuan lebih besar dalam mengembalikan investasinya.

Salah satu tolok ukur yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan adalah total aset atau aktiva dari perusahaan tersebut. Perusahaan yang memiliki total aset besar menunjukkan bahwa perusahaan tersebut telah mencapai tahap kedewasaan dimana dalam tahap ini arus kas perusahaan sudah positif dan dianggap memiliki prospek yang baik dalam jangka waktu yang relatif lama. Selain itu aset perusahaan yang besar akan membuat perusahaan lebih stabil dibandingkan perusahaan kecil, karena memiliki kontrol yang lebih baik terhadap kondisi pasar, kurang rentan terhadap fluktuasi ekonomi, sehingga mampu menghadapi persaingan ekonomi.

2.4 Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai *return on equity* pernah dilakukan Dionisius (2008) yang menguji analisis pengaruh kinerja keuangan, yaitu DER dan TATO dan struktur kepemilikan saham terhadap *return on equity*. Hasil penelitian terdapat pengaruh signifikan positif antara DER, TATO dengan *return on equity*, sedangkan kepemilikan saham tidak berpengaruh pada *return on equity*. Dimana semakin besar nilai DER, maka semakin besar nilai *return on equity*.

Penelitian tentang pengaruh perputaran modal kerja, struktur modal dan skala perusahaan terhadap profitabilitas, pernah juga dilakukan Nur Azlina (2009). Hasil penelitian menunjukkan perputaran

modal kerja berpengaruh terhadap profitabilitas, variabel struktur modal yang diukur dengan menggunakan DER berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan sedangkan variabel yang terakhir skala perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas.

Penelitian Khaira Amalia tahun (2011), pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan dan *agency cost* terhadap kinerja perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan struktur modal hampir berpengaruh signifikan terhadap kinerja, sedangkan ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap kinerja perusahaan, dan *agency cost* tidak berpengaruh terhadap kinerja perusahaan yang diukur dengan ROE.

Penelitian Abdul Hamid (2012) yang meneliti pengaruh *financial leverage* terhadap *return on equity* dan *earning per share*. Hasil penelitian menunjukkan *financial leverage* tidak berpengaruh pada *return on equity*, sedangkan *financial leverage* berpengaruh signifikan terhadap *earning per share*.

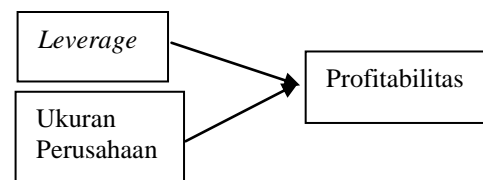
Edith (2012) meneliti pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas (ROE). Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh negatif terhadap profitabilitas (ROE). Selanjutnya penelitian Sri Mintarti (2012) yang berjudul analisis kinerja keuangan perusahaan daerah air minum kota samarinda, yang meneliti pengaruh pendapatan, biaya, hutang dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas. Terdapat pengaruh signifikan variabel pendapatan dan biaya terhadap profitabilitas, sedangkan variabel ukuran perusahaan dan hutang tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Nurfitriana (2012) meneliti pengaruh ukuran perusahaan, aktivitas dan *leverage* terhadap profitabilitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiga variabel mempunyai pengaruh yang signifikan positif terhadap profitabilitas. Sedangkan penelitian Nurhasanah (2012) yang berjudul pengaruh rasio aktivitas, struktur

modal, ukuran perusahaan, dan umur perusahaan terhadap profitabilitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *inventory turnover*, *debt equity ratio*, ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Sedangkan variabel umur perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas

2.5 Kerangka Konseptual dan Hipotesis Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang, perumusan masalah, serta kajian teori di atas, maka dapat dirumuskan model serta hipotesis penelitian sebagai berikut:



Gambar 1. Model Penelitian

H₁: *Leverage* berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas.

H₂: Ukuran perusahaan berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas

3. Metode Penelitian

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian kausatif, yaitu mencari hubungan sebab akibat antara dua variabel atau lebih. Penelitian ini menjelaskan dan menggambarkan pengaruh *leverage* dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas.

3.2 Populasi dan Sampel

Populasi yang akan diamati dalam penelitian ini adalah seluruh perusahaan *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2009 – 2012 dengan jumlah populasi sebanyak 50 perusahaan.

Teknik pengambilan sampel penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Adapun kriteria yang digunakan adalah:

- a. Perusahaan *properti* dan *real estate* yang *listing* tahun 2009-2012 di Bursa Efek Indonesia (BEI).
- b. Memiliki data keuangan lengkap periode 2009-2012.
- c. Memiliki *Debt Equity Ratio* (DER) positif selama periode 2009-2012.
- d. Memiliki Laba Positif selama periode 2009-2012

Berdasarkan kriteria di atas diperoleh sampel akhir yang memenuhi kriteria sebanyak 30 perusahaan

3.3 Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang didokumentasikan dari perusahaan *properti* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2009-2012. Adapun sumber data adalah dari laporan keuangan, *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD), dan *Indonesia Stock Exchange* (IDX).

Teknik pengumpulan data dengan menggunakan observasi dokumentasi dengan melihat laporan keuangan perusahaan sampel. Dengan teknik ini penulis mengumpulkan data laporan keuangan perusahaan dari tahun 2009 sampai 2012 dan melakukan perhitungan terhadap *return on equity*, *debt equity ratio* dan total aset perusahaan.

3.4 Jenis dan Pengukuran Variabel

3.4.1 Variabel Dependen (Y)

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah profitabilitas, yang diukur dengan skala rasio yaitu *return on equity* (ROE). ROE diukur dengan menggunakan rumus

$$ROE = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Ekuitas}}$$

3.4.2 Variabel Independen (X)

Variabel independen dalam penelitian ini adalah struktur modal dan rentabilitas ekonomi

a) *Leverage* (X₁)

Leverage perusahaan diukur menggunakan *Debt Equity Ratio* (DER).

Secara sederhana DER dapat dirumuskan dengan:

$$\text{Debt Equity Ratio} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Modal}}$$

b) Ukuran Perusahaan (X₂)

Ukuran perusahaan diukur dengan besarnya total aset yang dimiliki oleh perusahaan.

3.4 Teknik Analisis Data

Pengujian hipotesis penelitian menggunakan analisis regresi berganda adalah analisis tentang hubungan antara satu *dependent variable* dengan dua atau lebih *independent variable*. Model regresi linear berganda menggunakan persamaan sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

Keterangan :

Y: Profitabilitas (ROE)

a : Konstanta

b₁b₂: Koefisien regresi variabel independen

X₁: *Leverage* (DER)

X₂: Ukuran Perusahaan

e : Standar error

4. Hasil Analisis Data Dan Pembahasan

4.1 Data Profitabilitas Perusahaan *Properti* dan *Real Estate* Tahun 2009-2012

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan menghasilkan laba terkait dengan segala aktivitas operasi perusahaan. Semakin besar profitabilitas perusahaan berarti semakin besar pula laba yang dihasilkan oleh perusahaan.

Data hasil perhitungan *return on equity* perusahaan sampel selama tahun 2009-2012 yang dapat dilihat pada tabel 2 berikut ini

Tabel 2 disini

Berdasarkan data pada tabel 2 di atas terlihat bahwa profitabilitas (ROE) perusahaan *properti* dan *real Estate* di Indonesia mengalami fluktuasi. Semakin tinggi profitabilitas mengindikasikan

bahwa semakin baik pula kinerja perusahaan sehingga pengembalian yang diterima pemilik perusahaan akan semakin besar pula.

Pada tahun 2009 terlihat bahwa profitabilitas (ROE) tertinggi yaitu sebesar 27,81 PT. Indonesia Prima Properti Tbk (OMRE), tahun 2010 masih dimiliki PT. Indonesia Prima Properti Tbk (OMRE) sebesar 26,04, tahun 2011 sebesar 31,37 PT. Lippo Cikarang Tbk (LPCK), dan tahun 2012 sebesar 81,38 PT. Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA). Secara keseluruhan terlihat bahwa PT. Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA) memiliki profitabilitas tertinggi dari perusahaan *Properti* dan *Real Estate* lainnya selama tahun 2009-2012. Ini mengindikasikan bahwa perusahaan mampu menyediakan laba bersih yang tinggi bagi pemilik modal sendiri. Sehingga *return on equity* yang optimal dapat memberikan kesejahteraan bagi pemilik perusahaan.

Sedangkan profitabilitas terendah pada tahun 2009 dimiliki oleh PT. Sentul City Tbk (BKSL) yaitu sebesar 0,11, tahun 2010 masih dimiliki oleh PT. Sentul City Tbk (BKSL) sebesar 1,59, tahun 2011 dimiliki PT. Duta Graha Indah Tbk (DGIK) sebesar 0,83, dan tahun 2012 dimiliki oleh PT. Danayasa Arthatama Tbk (SCBD) yaitu sebesar 0,85. Profitabilitas terendah dimiliki PT. Sentul City Tbk (BKSL) selama tahun 2009-2012. Secara keseluruhan profitabilitas perusahaan *properti* dan *real estate* selama tahun 2009-2012 mengalami kenaikan pada tahun 2010 dan mengalami penurunan pada tahun 2011, dan mengalami kenaikan lagi pada tahun 2012. Ini artinya setidaknya perusahaan masih mampu memberikan tingkat pengembalian kepada pemilik perusahaan.

4.2 Data Debt Equity Ratio (DER) Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2009-2012

Debt equity ratio (DER) merupakan rasio yang menunjukkan perbandingan antara jumlah utang dengan jumlah modal

sendiri yang diberikan oleh pemilik perusahaan.

Hasil perhitungan *debt equity ratio* (DER) perusahaan sampel dari tahun 2009-2012 yang dapat dilihat pada tabel 3 berikut:

Tabel 3 di sini

Dari tabel 3 di atas terlihat bahwa rata-rata *debt equity ratio* (DER) perusahaan properti dan *real estate* mengalami penurunan dari tahun 2009-2011. Pada tahun 2009 terlihat bahwa rata-rata DER sebesar 1,37, tahun 2010 sebesar 1,22, tahun 2011 sebesar 1,17. Sedangkan pada tahun 2012 rata-rata DER mengalami peningkatan menjadi 1,32.

Pada tahun 2009-2012 terlihat bahwa DER tertinggi dimiliki oleh PT. Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI) yaitu sebesar 6,69, 4,71, 5,21 dan 5,70. Sedangkan DER terendah pada tahun 2009 dimiliki oleh PT. Ciputra Properti Tbk (CTRP) yaitu sebesar 0,07, tahun 2010-2011 dimiliki oleh PT. Global Land Development Tbk (KPIG) yaitu sebesar 0,07 dan 0,08 dan pada tahun 2012 dimiliki PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) sebesar 0,06.

Dari keseluruhan perusahaan properti dan *real estate* yang dijadikan sampel dalam penelitian, perusahaan yang memiliki DER paling tinggi selama empat tahun berturut-turut tahun 2009-2012 adalah PT. Adhi Karya (Persero) Tbk (ADHI). Hal ini terjadi karena total hutang jauh lebih besar dari pada total modal. Perusahaan lebih cenderung banyak menggunakan hutang dalam menjalankan usahanya daripada menggunakan modal sendiri yang ada dalam perusahaan tersebut.

4.3 Data Ukuran perusahaan (ROA) Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2009-2012

Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Ukuran perusahaan juga menunjukkan seberapa besar informasi yang ada dalam

perusahaan. Perusahaan yang beskala besar biasanya mempunyai banyak informasi termasuk informasi laba dalam perusahaan.

Hasil perhitungan *return on asset* (ROA) perusahaan sampel dari tahun 2009-2012 yang dapat dilihat pada tabel 4 berikut:

Tabel 4 di sini

Dari tabel 4 di atas terlihat total aset perusahaan *properti* dan *real estate* yang menjadi sampel mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2009 total aset rata-rata seluruh perusahaan sektor ini sebesar 3,307,587,588,979, kemudian tahun 2010 sebesar 3,955,513,409,474, tahun 2011 sebesar 4,705,986,697,810 dan tahun 2012 sebesar 5,832,742,355,565.

Pada tahun 2009 sampai 2012 total aset tertinggi dimiliki oleh PT. Lippo Karawaci Tbk (LPKR), yaitu sebesar 12,127,644,010,796, pada tahun 2009, 16,155,384,919,926 pada tahun 2010, 18,259,171,414,884 pada tahun 2011 dan 24,869,295,733,093 pada tahun 2012. Hal ini berarti bahwa aset dalam perusahaan setiap tahun mengalami peningkatan, yang berarti bahwa penggunaan atas aset akan dioptimalkan untuk menghasilkan laba bagi perusahaan.

Dari seluruh sampel pada perusahaan *properti* dan *real estate* total aset terendah pada tahun 2009 sampai tahun 2012 dimiliki PT. Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA). Pada tahun 2009 perusahaan ini memiliki total aset sebesar 134,883,970,713, sedangkan pada tahun 2010 mengalami kenaikan menjadi 136,358,827,789, tahun 2011 total aset perusahaan sebesar 148,084,624,723 dan pada tahun 2012 sebesar 159,093,151,873.

Walaupun memiliki aset paling rendah dalam sektor *properti* dan *real estate*, PT. Bekasi Asri Pemula Tbk (BAPA), mengalami peningkatan aset pada tahunnya. Perusahaan yang memiliki jumlah aset lebih besar biasanya akan lebih banyak dikenal oleh masyarakat,

dibandingkan perusahaan yang memiliki aset lebih kecil.

4.4 Hasil Uji Asumsi Klasik

Pengujian asumsi klasik meliputi pengujian normalitas, multikolinearitas, serta heterokedastisitas. Hasil pengujian normalitas, multikolinearitas, serta heterokedastisitas tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah ini

Tabel 5 di sini

Tabel 6 di sini

Tabel 7 di sini

Tabel 8 di sini

Berdasarkan data pada tabel 5 di atas terlihat bahwa hasil uji normalitas menunjukkan bahwa $\text{sig} > 0,05$ yang berarti bahwa data terdistribusi secara normal. Data pada tabel 6 di atas terlihat bahwa nilai VIF untuk variabel X1 (*debt equity ratio*) sebesar 1,001 dan nilai *tolerance* sebesar 0,999 sedangkan untuk variabel X2 (ukuran perusahaan) memiliki nilai VIF sebesar 1,001 dan nilai *tolerance* sebesar 0,999. Masing-masing variabel terlihat memiliki nilai VIF < 10 dan nilai *tolerance* $> 0,1$ sehingga bisa dikatakan bahwa tidak terjadi gejala multikolinearitas.

Selain itu, data pada tabel 7 di atas terlihat bahwa masing-masing variabel memiliki nilai $\text{sig} > 0,05$ sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian ini bebas dari gejala heterokedastisitas dan layak untuk diteliti. Data pada tabel 8 di atas didapatkan nilai *Durbin-Watson* (DW hitung) sebesar 1,951. Berdasarkan kriteria yang telah ditentukan DW hitung berada diantara -2 dan 2, yakni $-2 \leq 1,951 \leq 2$ maka ini berarti dapat disimpulkan bahwa variabel terbebas dari autokorelasi.

4.5 Hasil Analisis Data

Hasil pengolahan data regresi berganda dapat dilihat pada tabel 9

Tabel 9 di sini

Berdasarkan data pada tabel 9 di atas dapat diperoleh persamaan regresi linear berganda sebagai berikut :

$$Y = 7,479 + 0,597 (X_1) - 0,182 (X_2)$$

Adapun pengujian hipotesis penelitian (uji t) dilakukan dengan tingkat signifikansi (α) 0,05. Data yang tertera pada tabel 9 di atas memperlihatkan jika nilai signifikansi *leverage* yang diukur dengan *debt equity ratio* kecil dari α yaitu $0,000 < 0,05$ dengan nilai β sebesar 0,597 menunjukkan nilai yang positif dan $t_{hitung} > t_{tabel}$ yaitu $6,021 > 1,980$. Jadi dapat disimpulkan bahwa *leverage* berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas dan **hipotesis 1 diterima**. Data di atas juga memperlihatkan bahwa nilai signifikansi ukuran perusahaan yang diukur dengan total aset kecil dari α yaitu $0,029 < 0,05$ dengan nilai β sebesar -0,182 menunjukkan arah yang negatif yang berbeda dengan arah penelitian ini dan $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $-2,220 < 1,980$. Jadi dapat disimpulkan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas dan **hipotesis 2 ditolak**.

4.6 Pembahasan

4.6.1 Pengaruh DER Terhadap Profitabilitas

Berdasarkan hasil analisis statistik dalam penelitian ini ditemukan bahwa hipotesis pertama (H_1) diterima. Dari hasil pengolahan data dapat disimpulkan bahwa *debt equity ratio* yang menjadi proksi untuk *leverage* berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas,

Secara teoritis, pengaruh positif ini sesuai dengan konsep Agus Sartono (2010) yang menyatakan bahwa profitabilitas (ROE) sebagai kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham, di pengaruhi oleh besar kecilnya utang perusahaan, apabila proporsi utang semakin besar maka rasio profitabilitas juga akan besar.

Hutang merupakan pengungkit laba. Hutang yang didapat perusahaan yang

merupakan modal eksternal perusahaan, digunakan untuk kegiatan perusahaan. Sejalan dengan itu, laba yang diterima pun semakin besar. Sehingga pengembalian untuk pemilik modal yang merupakan profitabilitas pun juga semakin besar.

Temuan penelitian ini mendukung hasil penelitian ini Nur Alizna (2009) yang menyatakan bahwa *debt equity ratio* mempunyai pengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas. Setiap kenaikan satuan *debt equity ratio* maka akan terjadi peningkatan laba bagi pemilik perusahaan.

Namun, temuan penelitian ini bertentangan dengan hasil penelitian Edith Theresa (2012) yang menunjukkan bahwa adanya pengaruh negatif dan paling dominan dari variabel *leverage* yang diukur dengan *debt to equity ratio* terhadap besarnya perubahan profitabilitas. Hal ini terjadi karena komposisi antara hutang dan modal sendiri dalam mendanai perusahaan sangat tidak seimbang, karena masing-masing penggunaan modal mempunyai pengaruh berbeda terhadap laba yang diperoleh oleh perusahaan. Hal ini berarti bahwa setiap satuan penambahan *debt to equity ratio* maka akan ada penurunan kemampuan laba.

Pada penelitian ini terlihat bahwa *debt equity ratio* perusahaan properti dan *real estate* berpengaruh secara signifikan terhadap profitabilitas. Berdasarkan hasil olahan data (lampiran 3) terlihat bahwa nilai *debt equity ratio* perusahaan cenderung tinggi, pada tahun 2009 rata-rata *debt equity ratio* sebesar 1,37, tahun 2010 sebesar 1,22, tahun 2011 sebesar 1,17 dan tahun 2012 sebesar 1,32. Brigham (2001) menyatakan bahwa perusahaan yang aktivitya sesuai untuk dijadikan jaminan kredit (aktiva multiguna) cenderung lebih banyak menggunakan banyak hutang. Oleh karena itu perusahaan *real estate* biasanya mempunyai *leverage* yang tinggi.

Tingginya nilai *debt equity ratio* mengindikasikan besarnya penggunaan hutang oleh perusahaan. Pada perusahaan properti dan *real estate* yang menjadi

sampel dalam penelitian ini terlihat bahwa total hutang yang mendominasi adalah hutang jangka pendek, sehingga beban bunga yang harus dibayar pihak perusahaan, belum terlalu besar. Sehingga dapat dikatakan bahwa perusahaan memiliki kinerja yang cukup baik, dimana hutang-hutang tersebut dinilai sebagai hutang yang tidak terlalu berbahaya dan mendukung perusahaan untuk berkembang.

4.6.2 Pengaruh Ukuran perusahaan Terhadap Profitabilitas

Berdasarkan hasil analisis statistik dalam penelitian ini ditemukan bahwa hipotesis kedua (H_2) ditolak. Dari hasil pengolahan data dapat disimpulkan bahwa total aset yang menjadi proksi untuk ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Hasil penelitian ini menolak logika yang menyatakan bahwa semakin besar suatu perusahaan, maka akan semakin besar pula kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Hasil penelitian ini juga bertentangan dengan hasil penelitian Nurfitriana (2012) yang menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Secara teoritis pengaruh positif ukuran perusahaan terhadap profitabilitas sejalan dengan teori Munawir (2004:83) perusahaan dengan ukuran besar pun dapat menghasilkan produk biaya rendah, dimana tingkat biaya rendah merupakan salah satu unsur untuk mencapai laba.

Pada penelitian ini ukuran perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Hal ini menunjukkan bahwa ukuran perusahaan bukan jaminan bahwa perusahaan akan memiliki kinerja yang baik yang tercermin dari laba. Selain itu Khaira Amalia (2011) juga menemukan bahwa ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas. Hal ini terjadi karena pasar kurang bereaksi terhadap banyaknya informasi yang tersedia pada perusahaan-

perusahaan yang berskala besar dan pada saat pengumuman laba.

Selain itu bisa saja perusahaan tidak memaksimalkan aset yang ada untuk mencapai keuntungan yang diinginkan. Sehingga dapat disimpulkan ukuran perusahaan tidak dapat dijadikan salah satu tolak ukur untuk menentukan kemampuan perusahaan menghasilkan laba. Karena perusahaan yang berukuran besar belum tentu mampu menghasilkan laba yang besar daripada perusahaan yang berukuran kecil.

5. Kesimpulan Dan Saran

5.1 Simpulan

Kesimpulan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. *Leverage* yang diproksikan dengan *debt equity ratio* (DER) berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Ukuran perusahaan yang diproksikan dengan total aset tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan *Properti* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

5.2 Keterbatasan Penelitian

Keterbatasan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya menggunakan variabel *leverage* dan ukuran perusahaan sebagai variabel yang mempengaruhi profitabilitas, sehingga faktor-faktor lain menjadi terabaikan.
2. Penelitian ini hanya menggunakan jangka waktu penelitian selama 4 tahun, sehingga data yang diambil kemungkinan kurang mencerminkan kondisi perusahaan.
3. Penelitian ini hanya terbatas pada perusahaan *properti* dan *real estate*, sehingga hasilnya kurang bisa digeneralisasi untuk seluruh perusahaan yang ada di Bursa Efek Indonesia.

5.3 Saran

Dari hasil penelitian dan kesimpulan yang telah dikemukakan sebelumnya, saran-saran yang dapat penulis berikan adalah :

1. Sebaiknya peneliti selanjutnya mempertimbangkan perluasan sampel di luar sektor *properti* dan *real estate* dan memperpanjang periode waktu pengamatan, sehingga hasil yang didapat bisa digeneralisasi.
2. Banyaknya faktor lain yang mempengaruhi profitabilitas agar perlu dipertimbangkan oleh peneliti selanjutnya. Peneliti selanjutnya dapat melakukan penelitian yang terkait dengan profitabilitas menggunakan berbagai variabel yang relevan, yang tentunya berpengaruh terhadap kinerja dan perkembangan profitabilitas suatu perusahaan.

Daftar Pustaka

- Azlina, Nur. 2009. *Pengaruh Tingkat Perputaran Modal Kerja, Struktur Modal dan Skala Perusahaan terhadap Profitabilitas*. Pekbis Jurnal Vol. 1 No 2
- Brigham, F.M dan Houston. JF. 2001. *Manajemen Keuangan Buku Dua Edisi Delapan*. Jakarta : Erlangga.
- Dionisius Setyo Srihartanto. 2008. *Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan dan Struktur Kepemilikan Saham Terhadap Return On Equity*. Thesis Undip.
- Fahmi, Irfan. 2012. *Analisis Kinerja Keuangan*. Bandung: Alfabeta
- Fahrudin, Khaira Amalia. 2011. Analisis Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Agency Cost terhadap Kinerja Perusahaan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*. Vol. 13 No 1.
- Ghozali. Imam. 2007 . *Analisis Multivariate Dengan Menggunakan SPSS*. Semarang. BP Universitas Diponegoro
- Hamid, Abdul. 2012. *Pengaruh Financial Leverage terhadap Return on Equity dan Earning Per Share*. Jurnal Gunadarma.
- Hanafi, M. Mamduh dan Abdul Halim. 2007. *Analisis Laporan keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Harahap, Sofyan Syafri. 2007. *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Husnan, Suad. 1998. *Manajemen Keuangan Buku Dua Edisi keempat*. Yogyakarta: BPFE UGM.
- Husnan, Suad. 2008. *Manajemen Keuangan Buku Satu Edisi keempat*. Yogyakarta: BPFE UGM.
- Mintarti, Sri. 2012. *Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Daerah Air Minum samarinda*. Forum Ekonomi Vol. XV No 2.
- Munawir. S. 2004. *Analisa Laporan Keuangan Edisi keempat*. Yogyakarta : Liberty
- Nurfitriana. 2012. *Pengaruh Ukuran Perusahaan, Aktivitas, dan Leverage terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Wholesale and Retail Trade di BEI*. Jurnal UNRI.
- Nurhasanah. 2012. *Pengaruh Rasio Aktivitas, Struktur Modal, Ukuran perusahaan dan Umur Perusahaan terhadap profitabilitas pada Perusahaan Food and Beverages yang Terdaftar di BEI*. Jurnal UNRI.
- Riyanto, Bambang. 1997. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan Edisi keempat*. Yogyakarta : BPFE
- Santoso, Singgih. 2000. *Buku Latihan SPSS Statistik Multivariat*. Jakarta: Gramedia
- Sartono, Agus. 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta : BPFE.
- Sawir, Agnes. 2005. *Analisis Kinerja Keuangan dan perencanaan Keuangan Perusahaan*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo
- Soemarso, SR. 2005. *Akuntansi Suatu Pengantar*. Jakarta : Salemba Empat
- Stein, Edith Theresa. 2012. *Pengaruh Struktur Modal Terhadap*

- Profitabilitas pada Industri Tekstil dan Garmen*. Skripsi Unhas.
- Tyas, Ari Anggarani Winadi Prasetyoning. 2012. *Dampak Krisis Keuangan Global Terhadap Industri Properti di Indonesia*. Universitas Esa Unggul. <http://www.esaunggul.ac.id>. (diakses tanggal 12 februari 2013).
- Utama, Indra. 2012. *Saham Properti Makin Seksi*. www.propertinbank.com. (diakses tanggal 7 Februari 2013).
- Indonesia Capital Market Directory (ICMD)*
- www.bapepam.go.id
- www.idx.co.id

LAMPIRAN

Tabel 1. Data ROE, DER, dan Ukuran Perusahaan *Properti dan Real Estate* yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2011

No	Kode Perusahaan	Tahun	ROE	DER	Ukuran Perusahaan
1	BAPA	2010	9,30	0,45	136.358.827.789
		2011	7,31	0,83	148.084.624.723
2	DART	2010	3,64	2,47	2.561.931.439.000
		2011	2,72	0,83	4.103.893.859.000
3	DILD	2010	9,79	0,27	4.599.239.260.454
		2011	3,77	0,51	5.961.909.741.708

Sumber: Laporan Keuangan

Tabel 2. Data *Return On Equity* Perusahaan *Properti dan Real Estate* Tahun 2009-2012

No	Kode	Nama Perusahaan	Return on equity			
			2009	2010	2011	2012
1	ADHI	Adhi Karya (Persero) Tbk	22.64	22.00	18.52	18.20
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	4.88	13.15	21.97	26.11
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	6.66	9.30	7.31	5.13
4	BKSL	Sentul City Tbk	0.11	1.59	2.96	4.61
5	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	6.74	6.43	10.18	1.28
6	COWL	Cowell Development Tbk	10.43	6.44	20.34	5.63
7	CTRA	Ciputra Development Tbk	2.93	5.26	6.36	10.54
8	CTRP	Ciputra Properti Tbk	2.24	4.50	4.57	8.05
9	CTRS	Ciputra Surya Tbk	3.92	5.64	9.78	14.40
10	DART	Duta Anggada Realty Tbk	4.54	3.64	2.72	6.36
11	DGIK	Duta Graha Indah Tbk	7.28	7.27	0.83	4.71
12	DILD	Intiland Development Tbk	2.22	9.79	3.77	4.68
13	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	8.55	9.72	11.24	14.56
14	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	12.90	21.50	28.30	27.52
15	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	5.58	5.93	5.83	7.98
16	JIHD	Jakarta International Hotels & Development Tbk	21.14	3.96	0.93	1.61
17	JKON	Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	18.97	15.53	16.07	18.56
18	JRPT	Jaya Real Properti Tbk	14.19	17.39	19.42	20.41
19	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	1.02	3.72	9.31	9.80
20	KPIG	Global Land Development Tbk	7.00	8.35	2.52	5.54
21	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	5.15	11.58	31.37	33.13
22	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	7.94	6.81	8.02	9.95
23	MDLN	Moderland Realty Ltd Tbk	0.23	3.41	6.24	11.70
24	OMRE	Indonesia Prima Properti Tbk	27.81	26.04	18.09	7.36
25	PWON	Pakuwon Jati Tbk	12.74	19.14	15.53	39.64
26	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk	17.09	4.70	1.06	0.85
27	SMRA	Summarecon Agung Tbk	9.74	10.91	15.91	21.92
28	SSIA	Surya Semesta Internusa	2.32	13.30	23.41	81.38

		Tbk				
29	TOTL	Total Bangun Persada Tbk	10.58	14.46	19.71	26.66
30	WIKA	Wijaya Karya (Persero) Tbk	12.34	14.86	17.11	17.79
Rata-rata			9.00	10.21	11.98	15.54
Maksimal			27.81	26.04	31.37	81.38
Minimal			0.11	1.59	0.83	0.85

Sumber: Data olahan sendiri (2013)

Tabel 3. Data Debt Equity Ratio (DER) Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2009-2012

No	Kode	Nama Perusahaan	Debt Equity Ratio			
			2009	2010	2011	2012
1	ADHI	Adhi Karya (Persero) Tbk	6.69	4.71	5.21	5.70
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	0.84	1.07	1.18	1.36
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	0.50	0.45	0.83	0.82
4	BKSL	Sentul City Tbk	0.22	0.17	0.15	0.28
5	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	0.84	0.70	0.55	0.06
6	COWL	Cowell Development Tbk	0.58	1.05	1.35	0.54
7	CTRA	Ciputra Development Tbk	0.34	0.43	0.76	1.17
8	CTRP	Ciputra Properti Tbk	0.07	0.08	0.20	0.52
9	CTRS	Ciputra Surya Tbk	0.46	0.60	0.94	1.16
10	DART	Duta Anggada Realty Tbk	3.83	2.47	0.83	0.51
11	DGIK	Duta Graha Indah Tbk	0.63	1.02	0.55	0.75
12	DILD	Intiland Development Tbk	0.83	0.27	0.51	0.55
13	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	0.62	0.55	0.52	0.40
14	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	1.92	1.80	1.81	2.85
15	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	1.33	0.97	0.93	0.90
16	JHHD	Jakarta International Hotels & Development Tbk	1.75	1.31	0.51	0.51
17	JKON	Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	1.30	2.08	1.60	1.58
18	JRPT	Jaya Real Properti Tbk	0.87	1.10	1.23	1.32
19	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	0.98	1.00	0.60	0.80
20	KPIG	Global Land Development Tbk	0.14	0.07	0.08	0.26
21	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	2.11	1.96	1.49	1.31
22	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	1.40	1.03	1.00	1.26
23	MDLN	Modernland Realty Ltd Tbk	0.70	0.90	1.13	1.06
24	OMRE	Indonesia Prima Properti Tbk	1.47	0.88	0.47	0.43
25	PWON	Pakuwon Jati Tbk	1.94	1.66	1.51	2.35
26	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk	0.96	0.58	0.34	0.34
27	SMRA	Summarecon Agung Tbk	1.59	1.86	2.28	1.94
28	SSIA	Surya Semesta Internusa Tbk	1.79	1.64	1.58	3.66
29	TOTL	Total Bangun Persada Tbk	1.62	1.77	1.93	2.06
30	WIKA	Wijaya Karya (Persero) Tbk	2.65	2.28	2.95	3.16
Rata-rata			1.37	1.22	1.17	1.32
Maksimal			6.69	4.71	5.21	5.70
Minimal			0.07	0.07	0.08	0.06

Sumber : Data olahan sendiri (2013)

Tabel 4. Data Ukuran Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2009-2012

No	Kode	Nama Perusahaan	Total aset			
			2009	2010	2011	2012
1	ADHI	Adhi Karya (Persero) Tbk	5,629,454,353,593	4,927,696,202,275	6,112,953,591,126	7,872,073,635,468
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	3,599,964,928,000	4,587,986,473,000	6,007,548,091,000	10,946,417,244
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	134,883,970,713	136,358,827,789	148,084,624,723	159,093,151,873
4	BKSL	Sentul City Tbk	2,784,021,782,133	4,814,315,153,733	5,920,382,916,872	6,154,231,305,371
5	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	9,334,997,312,907	11,694,747,901,551	12,787,376,914,156	16,756,718,027,575
6	COW L	Cowell Development Tbk	207,505,008,227	266,939,286,532	385,681,565,146	1,778,428,912,031
7	CTRA	Ciputra Development Tbk	8,553,946,343,429	9,378,342,136,927	11,524,866,822,316	15,023,391,727,244
8	CTRP	Ciputra Properti Tbk	3,651,888,611,993	3,823,458,770,185	4,314,646,971,261	5,933,874,601,626
9	CTRS	Ciputra Surya Tbk	2,268,629,009,246	2,609,229,793,505	3,529,028,283,751	4,428,210,643,555
10	DART	Duta Anggada Realty Tbk	3,213,315,053,678	2,561,931,439,000	4,103,893,859,000	4,293,161,447,000
11	DGIK	Duta Graha Indah Tbk	1,494,791,050,488	1,959,238,097,462	1,485,580,913,441	1,757,959,418,449
12	DILD	Intiland Development Tbk	2,140,126,674,921	4,599,239,260,454	5,691,909,741,708	6,901,751,240,542
13	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	4,429,503,290,693	4,723,365,274,851	5,188,186,444,790	6,952,254,980,112
14	GMT D	Gowa Makassar Tourism Development Tbk	305,635,686,223	358,990,245,785	487,193,845,496	900,597,066,316
15	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk	1,323,187,899,971	1,184,685,940,567	1,236,255,766,968	1,310,251,294,004
16	JIHD	Jakarta International Hotels & Development Tbk	5,137,438,904,000	4,776,300,970,000	4,362,366,221,000	4,454,535,086,000
17	JKON	Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk	1,538,696,405,885	1,952,099,715,041	2,207,158,152,582	2,557,731,220,187
18	JRPT	Jaya Real Properti Tbk	2,585,475,177,000	3,925,717,307,000	4,084,414,957,000	4,998,260,900,000
19	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	3,193,997,429,182	3,335,867,281,974	5,597,356,750,923	7,077,817,870,077
20	KPIG	Global Land Development Tbk	2,088,221,069,234	2,091,913,170,503	1,948,666,123,846	2,728,806,704,532
21	LPCK	Lippo Cikarang Tbk	1,551,020,489,44	1,670,033,142,09	2,041,958,524,82	2,832,000,551,10

			1	3	3	1
22	LPKR	Lippo Karawaci Tbk	12,127,644,010,796	16,155,384,919,926	18,259,171,414,884	24,869,295,733,093
23	MDLN	Modernland Realty Ltd Tbk	1,770,704,521,774	2,147,547,246,529	2,536,029,716,477	4,591,920,046,013
24	OMRE	Indonesia Prima Properti Tbk	744,866,369,493	767,521,532,169	738,221,345,249	774,036,052,884
25	PWON	Pakuwon Jati Tbk	3,476,869,704,000	4,928,510,460,000	5,744,711,035,000	7,565,819,916,000
26	SCBD	Danayasa Arthatama Tbk	3,803,478,613,000	3,475,736,555,000	3,478,445,408,000	3,558,903,785,000
27	SMRA	Summarecon Agung Tbk	4,460,277,206,000	6,139,640,438,000	8,099,174,681,000	10,876,386,685,000
28	SSIA	Surya Semesta Internusa Tbk	616,114,194,450	2,382,641,539,976	2,937,938,049,768	4,854,533,414,808
29	TOTL	Total Bangun Persada Tbk	1,289,548,788,907	1,589,349,600,405	1,897,418,630,991	2,064,069,415,848
30	WIKA	Wijaya Karya (Persero) Tbk	5,771,423,810,000	5,700,613,602,000	8,322,979,571,000	10,945,209,418,000
Rata-rata			3,307,587,588,979	3,955,513,409,474	4,705,986,697,810	5,832,742,355,565
Maksimal			12,127,644,010,796	16,155,384,919,926	18,259,171,414,884	24,869,295,733,093
Minimal			134,883,970,713	136,358,827,789	148,084,624,723	159,093,151,873

Sumber : Data olahan sendiri (2013)

Tabel 5. Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		112
Normal Parameters ^a	Mean	.0000000
	Std. Deviation	1.00620257
Most Extreme Differences	Absolute	.040
	Positive	.039
	Negative	-.040
Kolmogorov-Smirnov Z		.426
Asymp. Sig. (2-tailed)		.993

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber : Olahan data SPSS (2013)

Tabel 6. Uji Multikolinearitas

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	7.479	2.340		3.196	.002		
	DER	.597	.099	.493	6.021	.000	.999	1.001
	LN_UP	-.182	.082	-.182	-2.220	.029	.999	1.001

a. Dependent Variable: SQRT_ROE

Sumber : Olahan data SPSS (2013)

Tabel 7. Uji Heterokedastisitas

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.781	1.392		1.998	.048
	DER	.090	.059	.143	1.526	.130
	LN_UP	-.073	.049	-.141	-1.502	.136

a. Dependent Variable: ABSUT

Sumber : Olahan data SPSS (2013)

Tabel 8. Uji Autokorelasi

Model Summary^b

Model	Durbin-Watson
1	1.951

a. Predictors: (Constant), LN_UP, DER

b. Dependent Variable: SQRT_Y

Sumber : Olahan data SPSS (2013)

Tabel 9. Regresi Berganda

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	7.479	2.340		3.196	.002
	DER	.597	.099	.493	6.021	.000
	LN_UP	-.182	.082	-.182	-2.220	.029

a. Dependent Variable: SQRT_ROE

Sumber : Olahan data SPSS (2013)