

**PENGARUH PENDANAAN DARI LUAR PERUSAHAAN DAN MODAL
SENDIRI TERHADAP PROFITABILITAS**

(Studi Empiris pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang Terdaftar di BEI)

ARTIKEL



Oleh :

SELVIA SEFRIKA SARI

2009/13020

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
2014**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PENGARUH PENDANAAN DARI LUAR PERUSAHAAN DAN MODAL
SENDIRI TERHADAP PROFITABILITAS**

(Studi Empiris pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI)

Oleh:

SELVIA SEFRIKA SARI
2009/13020

Artikel ini disusun berdasarkan skripsi/tesis untuk persyaratan wisuda periode
Maret 2014 dan telah diperiksa/disetujui oleh kedua pembimbing.

Padang, Januari 2014

Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Fefri Indra Arza, SE, M.Sc, Ak
NIP. 19730213 199903 1 003

Pembimbing II



Caroline Chelsivanny, SE, M.Ak
NIP. 1980 1019 200604 2 002

Pengaruh Pendanaan dari Luar Perusahaan dan Modal sendiri Terhadap Profitabilitas

(Study Empiris pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)

Selvia Sefrika Sari

Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang
Jl. Prof. Dr. Hamka Air Tawar Padang
Email : vhia.lagee@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menguji: 1) Pengaruh Pendanaan dari Luar Perusahaan terhadap Profitabilitas 2) Pengaruh Modal Sendiri terhadap Profitabilitas. Penelitian ini tergolong penelitian kausatif. Populasi penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2010 sampai dengan tahun 2012. Sampel penelitian ini ditentukan dengan metode *purposive sampling* sehingga diperoleh 30 perusahaan sampel. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan metode analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda. Berdasarkan hasil analisis regresi berganda dengan tingkat signifikansi 0,05 maka hasil penelitian ini menyimpulkan: 1) Pendanaan dari luar perusahaan tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, dimana nilai signifikansi $0,324 > 0,05$ atau nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $0,992 < 1,988$ dan β sebesar 0,312 (H_1 ditolak). 2) Modal sendiri tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas, dimana nilai signifikansi $0,017 < 0,05$ atau nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $-2,428 < 1,988$ dan β sebesar $-2,180^{-5}$ (H_2 ditolak). Dalam penelitian ini disarankan: 1) Sebaiknya peneliti selanjutnya mempertimbangkan perluasan sampel di luar sektor *property* dan *real estate* dan memperpanjang periode waktu pengamatan, sehingga hasil yang di dapat bisa digeneralisasi. 2) Banyaknya faktor lain yang mempengaruhi profitabilitas agar perlu dipertimbangkan oleh peneliti selanjutnya. Peneliti selanjutnya dapat melakukan penelitian yang terkait dengan profitabilitas, dengan menggunakan berbagai variabel yang relevan, yang tentunya berpengaruh terhadap kinerja dan perkembangan profitabilitas suatu perusahaan.

Kata Kunci : Pendanaan dari Luar Perusahaan, Modal Sendiri, Profitabilitas

Abstract

This research aimed to test 1) The effect of external Funding to Profitability, 2) Equity on Profitability. This type of research causative research. The population in this research property and real estate company registered in BEI in 2010 until 2012. Sample was determined by the purposive sampling method. Types of data secondary data and the method of analysis used multiple regression analysis. Based on the results of multiple regression analysis with a significance level of 0,05, the result of the study concluded: 1) Funding from outside firms no significant effect on profitability, where the significance value $0.324 > 0.05$ or the value of $t < t$ table is $0.992 < 1.988$ and β at $0,312$ (H_1 rejected) 2) Capital itself has no significant effect on profitability, where the significance value $0.017 < 0.05$ or the value of $t < t$ table is $-2.428 < 1.988$ and β for $-2,180^{-5}$ (H_2 rejected). This research suggested: 1) for further researcher should consider expanding the sample beyond the property and real estate sector and extend the observation period, so that the results obtained can be generalized, 2) many other factor that affect for further researcher should be able to collaborate on a variety of relevant variables in affecting performance of company and development of their return on net worth of a company.

Keywords : The effect of external funding, Equity, 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, yaitu 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 Manduh 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 ROA (*return on asset*) sebagai alat ukur profitabilitas, karena rasio ini merupakan rasio umum yang menjadi ukuran efisiensi penggunaan modal sendiri yang dioperasikan dalam perusahaan. ROA tentunya 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 ROA 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.

Pendanaan dari luar perusahaan yang di maksud adalah pendanaan dari pihak ketiga yang biasa di sebut dengan hutang. Salah satu faktor yang mempengaruhi profitabilitas adalah rasio hutang. Pendanaan perusahaan bisa didapat tidak hanya dari modal sendiri yang ada dalam perusahaan, tetapi bisa diperoleh dari kreditur dalam bentuk 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 rasio hutang merupakan alternatif yang dapat digunakan untuk meningkatkan laba. Penggunaan hutang 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*.

Hartono (2007) dalam Nazia (2010) menyebutkan bahwa hutang itu mengandung risiko. Semakin tinggi risiko suatu perusahaan, maka semakin tinggi tingkat profitabilitas yang diharapkan sebagai imbalan terhadap tingginya risiko. Peningkatan hutang akan mempengaruhi

besar kecilnya laba bagi perusahaan, yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi semua kewajibannya yang di tujukan oleh beberapa bagian modal sendiri yang digunakan untuk membayar seluruh kewajibannya, karena semakin besar penggunaan hutang maka akan semakin besar kewajibannya. Hal terpenting yang perlu di ingat oleh setiap perusahaan, bahwa dalam setiap penggunaan hutang akan menimbulkan kewajiban finansial, baik dalam bentuk pembayaran bunga maupun angsuran pokok pinjaman.

Menurut Sundjaja *et al.* (2007:324), dalam Widodo (2001) modal sendiri (*equity capital*) adalah dana jangka panjang perusahaan yang disediakan oleh pemilik perusahaan (pemegang saham), yang terdiri dari berbagai jenis saham (saham preferen dan saham biasa) serta laba ditahan. Modal sendiri yang berasal dari perusahaan itu sendiri, berasal dari pengambilan bagian, peserta atau pemilik. Modal sendiri merupakan modal dalam suatu perusahaan yang dipertaruhkan untuk segala risiko usaha maupun risiko kerugian-kerugian lainnya.

Modal sendiri pada dasarnya adalah modal yang berasal dari pemilik perusahaan dan yang tertanam didalam perusahaan untuk waktu yang tidak tertentu lamanya. Modal sendiri dapat berasal dari dalam perusahaan yaitu dalam bentuk keuangan yang dihasilkan oleh perusahaan yaitu dari pemilik perusahaan, modal yang berasal dari pemilik perusahaan ada berbagai macam bentuknya menurut bentuk hukum dari perusahaan yang berbentuk perusahaan terbatas. Modal sendiri juga tempat sarana perusahaan untuk meningkatkan kebutuhan dana perusahaan. Dana Pencapaian kesuksesan perusahaan dalam memperoleh laba di pengaruhi juga dengan faktor fungsi keuangan yang dikelola dengan oleh pihak manajer keuangan. Fungsi keuangan merupakan salah satu fungsi penting dalam

perusahaan. Dengan berkembangnya teknologi dan makin banyaknya perusahaan-perusahaan yang *go public*, maka faktor produksi modal mempunyai arti yang sangat penting. Kekurangan modal akan kesulitan bagi perusahaan untuk melakukan kegiatannya. modal yang berlebihan juga dapat menimbulkan kerugian perusahaan, karena menunjukkan adanya sejumlah dana yang tidak produktif sehingga dapat mengurangkan laba perusahaan. Dalam Riyanto (2004) untuk pemenuhan kebutuhan dana perusahaan diperlukan modal, modal tersebut dapat berasal dari modal sendiri dan dana dari luar perusahaan. Modal sendiri dapat terdiri dari modal saham, cadangan, serta keuntungan, sedangkan pendanaan dari luar perusahaan berasal dari pinjaman jangka pendek dan pinjaman jangka panjang.

Perusahaan *property and real estate* merupakan industry yang bergerak di bidang pembangunan gedung-gedung fasilitas umum. Sejak terjadinya krisis keuangan global yang bermula pada tahun 2008 dan diawali jatuhnya industri *property* 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 *property* merupakan salah satu sektor yang paling terpuruk sejak krisis global, sehingga terjadi penurunan *demand* untuk sektor *property* 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 *property 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 *property dan real estate*. Serta adanya kebijakan pemerintah, yang akan mendorong sejumlah pembangunan di berbagai infrastruktur dengan tujuan untuk mendongkrak pembangunan di berbagai bidang. Disisi lain terkontrolnya laju inflasi yang menjadi momok pertumbuhan ekonomi juga terlihat stabil (propertynbank.com).

Berkaitan dengan persoalan tersebut, beberapa penelitian telah dilakukan untuk mengetahui sejauhmana pengaruh pendanaan dari luar perusahaan terhadap tingkat profitabilitas. Penelitian-penelitian tersebut dilakukan pada beberapa perusahaan atau industri yang terdaftar di BEI antara lain adalah penelitian Dedy Supianto (2012) tentang pengaruh Rasio hutang terhadap profitabilitas pada perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di BEI menemukan bahwa rasio hutang berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan. Dimana rasio ini merupakan pengujian yang baik bagi kekuatan keuangan perusahaan serta mengukur bauran dana dalam neraca dan menguji penggunaan utang yang efektif sehingga dapat menghasilkan laba yang maksimal.

Nurfitriana (2012) juga meneliti pengaruh ukuran perusahaan, aktivitas dan *leverage* (hutang) terhadap profitabilitas pada perusahaan *wholesale and retail trade*

yang terdaftar di BEI. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiga variabel yaitu ukuran perusahaan, aktivitas dan *leverage* (hutang) mempunyai pengaruh yang signifikan positif terhadap profitabilitas.

Penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan manfaat :

1. Bagi Peneliti, Dapat menambah pengetahuan mengenai pengaruh pendanaan dari luar perusahaan dan modal sendiri terhadap profitabilitas.
2. Bagi Investor, Penelitian ini dapat menambah informasi bagi investor dalam menghasilkan informasi pendanaan dari luar perusahaan yang berkualitas.
3. Bagi akademisi dan peneliti selanjutnya, Dapat dijadikan sebagai tambahan referensi untuk melanjutkan penelitian sejenis yang telah ada.

2. TELAAH LITERATUR DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Profitabilitas

Menurut Munawir (2004:33) profitabilitas atau rentabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Sedangkan menurut Bambang Riyanto (1998:35) profitabilitas atau rentabilitas adalah perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Dengan kata lain profitabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan menghasilkan laba selama periode tertentu.

Kasmir (2013) menyatakan profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektifitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Intinya adaah penggunaan rasio ini menunjukkan efisiensi perusahaan.

Dari berbagai definisi diatas dapat disimpulkan bahwa profitabilitas itu

merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba atau keuntungan selama periode tertentu, dibandingkan dengan modal dan aset yang dinyatakan dalam persentase, yang merupakan hasil bersih dari berbagai kebijaksanaan dan keputusan yang diterapkan oleh manajemen perusahaan.

Menurut Munawir (2004:83) ada beberapa faktor yang mempengaruhi profitabilitas :

1) Jenis perusahaan

Profitabilitas perusahaan akan sangat bergantung pada jenis perusahaan, jika perusahaan menjual barang-barang konsumsi atau jasa biasanya akan memiliki keuntungan yang stabil dari pada perusahaan yang memproduksi barang-barang modal.

2) Umur perusahaan

Sebuah perusahaan yang telah lama berdiri cenderung memiliki profitabilitas yang lebih stabil bila dibandingkan dengan perusahaan yang baru berdiri. Umur perusahaan ini adalah umur sejak berdirinya perusahaan hingga perusahaan tersebut masih mampu menjalankan operasinya.

3) Skala perusahaan

Jika skala ekonominya lebih tinggi, berarti perusahaan dapat menghasilkan produk dengan biaya yang rendah, tingkat biaya rendah tersebut merupakan unsur untuk memperoleh laba yang diinginkan.

4) Harga produksi

Perusahaan yang harga produknya per unit relative rendah akan memiliki keuntungan yang lebih baik dan juga stabil dari pada perusahaan yang harga produksinya tinggi.

5) Habitat bisnis

Perusahaan yang bahan produksi dibeli atas dasar kebiasaan akan memperoleh bahan lebih stabil.

- 6) Produk yang dihasilkan
Perusahaan yang barang produksinya berhubungan dengan kebutuhan pokok, penghasilannya akan lebih stabil dari pada perusahaan yang menghasilkan barang mewah

Menurut Syamsudin (2004) dalam Dewa (2011) ada beberapa rasio yang digunakan dalam pengukuran profitabilitas yaitu :

- 1) Return on asset (ROA)

Merupakan modal yang ditanamkan pada aktiva perusahaan untuk menghasilkan keuntungan bagi investor. Rasio ini mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat asset tertentu.

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total Asset}}$$

- 2) Return on investment (ROI)

Rasio ini merupakan merupakan analisis yang lazim digunakan oleh pemimpin perusahaan untuk mengukur eferktivitas dari keseluruhan operasi perusahaan dan pengukuran kinerja perusahaan. ROI juga merupakan suatu ukuran tentang efektivitas manajemen dalam mengelola investasinya. ROI ini merupakan alat ukur yang objektif karena perhitungannya berdasarkan data akuntansi yang bersifat kuantitatif, komprehensif dan juga dapat diterapkan dalam setiap divisi yang memiliki kegiatan berbeda sehingga dapat diperbandingkan kinerjanya.

$$\text{ROI} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total aktiva}}$$

- 3) Return on equity (ROE)

Rasio ini merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur pengembalian investasi pemilik yaitu seberapa besar laba yang dihasilkan tiap rupiah modal yang ditanamkan.

Rasio laba bersih terhadap ekuitas saham biasa mengukur pengembalian atas investasi pemegang saham. ROE ini juga mengukur tingkat pengembalian perusahaan atau efektifitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan ekuitas yang dimiliki perusahaan.

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Rata-rata ekuitas}}$$

- 4) Net profit Margin (NPM)

Merupakan rasio antara laba bersih yaitu penjualan setelah dikurangi seluruh biaya termasuk pajak dibandingkan dengan penjualan.

$$\text{NPM} = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Penjualan}}$$

- 5) Gross Profit Margin (GPM)

Merupakan persentase dari laba kotor (penjualan-harga pokok penjualan) dibandingkan dengan penjualan. Rasio ini menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba kotornya dari tiap penjualan yang dilakukan. Dengan rasio ini akan ditentukan tingkat efisiensi berproduksi dan penetapan harga jual. Semakin besar *gross profit margin* (GPM) maka semakin baik keadaan operasi perusahaan, karena hal ini akan menunjukkan bahwa harga pokok penjualan relative lebih rendah dibandingkan dengan penjualan. Demikian sebaliknya, semakin rendah *gross profit margin* (GPM), semakin kurang baik operasi perusahaan.

$$\text{GPM} = \frac{\text{Penjualan-Hpp}}{\text{Penjualan}}$$

- 6) Operating Profit Margin (OPM)

Rasio ini menggambarkan apa yang biasanya disebut ‘‘pure profit’’ yang diterima atas setiap rupiah dari penjualan yang dilakukan. Operating profit disebut murni (pure) dalam pengertian bahwa jumlah tersebutlah

yang benar-benar diperoleh dari hasil operasi perusahaan dengan menghasilkan kewajiban-kewajiban financial berupa bunga serta kewajiban terhadap pemerintah berupa pembayaran pajak. Seperti halnya *gross profit margin* maka semakin tinggi *operating profit margin* akan semakin baik pula suatu perusahaan.

$$\text{OPM} = \frac{\text{Laba operasi}}{\text{Penjualan}}$$

Pendanaan dari Luar Perusahaan

Pendanaan dari luar perusahaan merupakan pendanaan dari pihak ketiga yang biasa disebut dengan hutang. Berdasarkan sumbernya, dana dapat berasal dari sumber internal dan sumber eksternal. Sumber dana eksternal merupakan sumber dana yang berasal dari luar perusahaan. Artinya dana-dana tersebut tidak diperoleh dari kegiatan operasi perusahaan, melainkan diperoleh dari pihak-pihak lain di luar perusahaan. Dana dari luar perusahaan ini dapat berupa hutang jangka pendek maupun hutang jangka panjang.

a. Hutang jangka pendek

Hutang jangka pendek Menurut Kieso *et al.* Dalam bukunya Akuntansi Intermediete yang diterjemahkan oleh Salim, E (2002) menyebutkan bahwa kewajiban yang diperkirakan secara memadai akan dilikuidasi melalui penggunaan aktiva lancar atau penciptaan kewajiban lancar lainnya.

Hutang jangka pendek terdiri dari :

1. Hutang dagang, adalah hutang yang timbul karena adanya pembelian barang secara kredit.
2. Hutang wesel, adalah hutang yang disertai dengan janji tertulis (yang diatur dengan undang-undang) untuk melakukan pembayaran sejumlah

tertentu pada waktu tertentu di masa yang akan datang.

3. Hutang pajak berlaku untuk perusahaan yang bersangkutan maupun pajak pendapatan karyawan yang belum disetorkan ke kas negara.
4. Biaya yang masih harus dibayar, adalah biaya-biaya yang sudah terjadi tetapi belum dilakukan pembayarannya.
5. Hutang jangka panjang yang segera jatuh tempo adalah sebagian (seluruh) hutang jangka panjang yang sudah menjadi hutang jangka pendek, karena harus segera dilakukan.
6. Penghasilan yang diterima dimuka (*Defered Revenue*), adalah penerimaan uang yang untuk penjualan barang/jasa yang belum direalisasi.

b. Hutang Jangka Panjang

Baridwan (2000 : 365) Mengatakan bahwa Hutang jangka panjang digunakan untuk menunjukkan hutang-hutang pelunasannya akan dilakukan dalam waktu lebih dari satu tahun atau akan dilunasi dari sumber-sumber yang bukan dari kelompok aktiva lancar.

Hutang jangka panjang juga merupakan kewajiban keuangan yang jangka waktu pembayarannya (jatuh tempo) harus di lunasi dalam waktu lebih dari satu tahun. Hutang jangka Panjang meliputi :

1. Pinjaman Obligasi

Pinjaman obligasi adalah pinjaman uang untuk jangka waktu yang panjang, dimana debitur mengeluarkan surat pengakuan utang yang mempunyai nominal tertentu:

- Obligasi Biasa (*Bonds*)

Obligasi biasa adalah obligasi yang bunganya tetap dibayar oleh debitur

dalam waktu tertentu dengan tidak memandang apakah debitur memperoleh keuntungan atau tidak. Biasanya bunga obligasi dibayar dua kali setiap tahunnya.

- Obligasi Pendapatan (*Income Bonds*)
Income bonds adalah jenis obligasi dimana pembayaran bunganya hanya dilakukan pada waktu debitur atau perusahaan yang mengeluarkan surat obligasi tersebut mendapatkan keuntungan.
- Obligasi Yang Dapat Ditukarkan (*Convertible Bonds*)

Convertible Bonds adalah obligasi yang memberikan kesempatan kepada pemegang surat obligasi tersebut untuk suatu saat tertentu menukarkannya pada saham dari perusahaan yang bersangkutan.

2. Pinjaman Hipotik

Pinjaman hipotik adalah pinjaman jangka panjang dimana pemberi utang (kreditur) diberi hak hipotik terhadap suatu barang yang tidak bergerak. Agar supaya bila pihak tidak memenuhi kewajibannya, barang itu dapat dijual dan diberi hasil penjualan tersebut dapat digunakan untuk menutupi kewajibannya.

Modal

Modal Menurut Kieso et al. Dalam buku Akuntansi Intermedite yang diterjemahkan oleh Salim, E (2002) menyebutkan bahwa kepentingan residu dalam aktiva sebuah entitas setelah dikurangi dengan kewajiban-kewajibannya.

Perusahaan membutuhkan modal dalam menjalankan aktifitasnya. Modal merupakan faktor yang sangat penting dalam perusahaan. Terdapat tiga jenis badan usaha, yaitu perusahaan dagang, perusahaan jasa, dan perusahaan manufaktur. Perusahaan memiliki kebutuhan modal yang berbeda-beda tergantung jenis usaha yang

dijalankan. Pengertian modal menurut Brigham (2006:62) dalam Widodo (2001) “modal ialah jumlah dari utang jangka panjang, saham preferen, dan ekuitas saham biasa, atau mungkin pos-pos tersebut plus utang jangka pendek yang dikenakan bunga”.

Menurut Sundjaja et al. (2007:324) dalam Widodo (2001), Modal sendiri (*equity capital*) adalah dana jangka panjang perusahaan yang disediakan oleh pemilik perusahaan (*pemegang saham*), yang terdiri dari berbagai jenis saham (*saham preferen* dan *saham biasa*) serta laba ditahan. Modal sendiri yang berasal dari perusahaan itu sendiri, berasal dari pengambilan bagian, peserta atau pemilik. Modal sendiri merupakan modal dalam suatu perusahaan yang dipertaruhkan untuk segala risiko usaha maupun risiko kerugian-kerugian lainnya.

Pendanaan dengan modal sendiri akan menimbulkan opportunity cost. Keuntungan dari memiliki saham perusahaan bagi owner adalah kontrol terhadap perusahaan. Namun, return yang dihasilkan dari saham tidak pasti dan pemegang saham adalah pihak pertama yang menanggung resiko perusahaan. Modal sendiri atau ekuitas merupakan modal jangka panjang yang diperoleh dari pemilik perusahaan atau pemegang saham. Modal sendiri diharapkan tetap berada dalam perusahaan untuk jangka waktu yang tidak terbatas sedangkan modal pinjaman memiliki jatuh tempo.

Penelitian Relevan

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.

Nurfitriana tahun (2012) meneliti pengaruh ukuran perusahaan, aktivitas dan hutang 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 berpengaruh terhadap profitabilitas.

Penelitian Dedy Supianto (2010) tentang pengaruh pendanaan dari luar perusahaan dan rasio aktivitas terhadap profitabilitas pada perusahaan makanan dan minuman yang terdaftar di BEI menemukan bahwa pendanaan dari luar perusahaan dan rasio aktivitas berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan. Dimana rasio ini merupakan pengujian yang baik bagi kekuatan keuangan perusahaan serta mengukur bauran dana dalam neraca dan menguji penggunaan utang yang efektif sehingga dapat menghasilkan laba yang maksimal.

Anggraini (2007) melakukan penelitian mengenai pengaruh modal sendiri dan pertumbuhan perusahaan terhadap profitabilitas menyatakan bahwa modal dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Hal ini di jelaskan berdasarkan penentuan struktur atau komposisi yang optimal antara hutang jangka panjang dan modal sendiri dalam mendanai operasional perusahaan, yakni struktur atau komposisi modal yang biaya modal dan tingkat resiko yang paling rendah. Dengan demikian semakin optimal modal perusahaan berarti biaya dari masing-masing jenis modal dan

tingkat resikonya rendah sehingga akan meningkatkan profitabilitas perusahaan.

Hubungan Pendanaan dari Luar perusahaan terhadap profitabilitas

Penggunaan hutang merupakan salah satu keputusan penting dari manajer pendanaan dalam rangka meningkatkan profitabilitas perusahaan. Hartono (2007) dalam Nazia (2010) menyebutkan bahwa hutang itu mengandung resiko. Semakin tinggi suatu resiko perusahaan maka semakin tinggi tingkat profitabilitas yang diharapkan sebagai imbalan terhadap tingginya resiko dan sebaliknya semakin rendah resiko perusahaan, semakin rendah tingkat profitabilitas yang diharapkan sebagai imbalan terhadap rendahnya resiko.

Subekti (2001) menyatakan perusahaan yang mempunyai opsi untuk tumbuh lebih besar akan mempunyai utang yang lebih sedikit dikarenakan perusahaan lebih mengutamakan solusi atas masalah-masalah yang berkaitan dengan hutangnya. Dimana perusahaan dengan laba bertumbuh mempunyai kesempatan yang profitable dalam mendanai aktivitas nya secara internal sehingga perusahaan menghindari untuk menarik dana dari luar dan berusaha mencari solusi yang tepat atas masalah-masalah yang terkait dengan hutangnya. Selain itu dengan profitabilitas yang meningkat akan meningkatkan laba ditahan sehingga akan mengurangi minat perusahaan untuk melakukan peminjaman.

Pengaruh hutang terhadap profitabilitas pada berbagai penggunaan modal asing, secara teori dapat dikatakan bahwa semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan menggunakan modal asing dan modal sendiri (dengan tingkat bunga tetap) maka penggunaan modal asing yang lebih besar akan meningkatkan profitabilitas. Dengan kata lain, dalam keadaan demikian perusahaan yang menggunakan modal asing

lebih besar akan memperoleh kenaikan profitabilitas yang lebih besar jika dibandingkan dengan perusahaan lain yang mempunyai modal asing yang lebih kecil.

Menurut Manduh Hanafi dan Abdul Halim (2007:327) hutang sering diidentikan dengan *leverage* yang artinya pengungkit laba, artinya hutang digunakan untuk meningkatkan keuntungan yang mampu dihasilkan dari penggunaan sumber modal sendiri. Menurut Suad Husnan (1998:572) perusahaan yang menggunakan hutang lebih banyak juga akan memperoleh peningkatan profitabilitas yang lebih besar. Penggunaan hutang bisa dibenarkan sejauh penggunaan hutang tersebut diharapkan memberikan profitabilitas yang lebih besar dari bunga hutang tersebut.

Financial Leverage terjadi pada saat perusahaan menggunakan sumber dana yang menimbulkan beban tetap. Apabila perusahaan menggunakan hutang, maka perusahaan harus membayar bunga. Bunga ini harus dibayar, berapapun keuntungan operasi perusahaan. Bagi perusahaan yang menggunakan hutang, mereka tentu berharap untuk bisa memperoleh laba operasi dari penggunaan hutang tersebut yang lebih besar dari biaya bunganya. Selain itu, hal ini juga akan menyebabkan terjadinya penghematan pajak, karena dengan laba telah dengan dikurangi dengan beban bunga. Karena itu analisis *financial leverage* memusatkan perhatian pada perubahan laba setelah pajak sebagai akibat perubahan laba akuntansi.

Hubungan Modal sendiri terhadap profitabilitas

Modal sendiri merupakan dana jangka panjang perusahaan yang disediakan oleh pemilik perusahaan yang terdiri dari berbagai jenis saham serta laba ditahan, dan juga merupakan modal dalam suatu perusahaan yang dipertaruhkan untuk segala risiko usaha maupun risiko kerugian-

kerugian lainnya. Pada umumnya, perusahaan-perusahaan yang memiliki tingkat keuntungan tinggi menggunakan utang yang relatif kecil.

Anggraini (2007) Menyatakan bahwa struktur modal dapat mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Hal ini dijelaskan berdasarkan penentuan struktur atau komposisi yang optimal antara hutang jangka panjang dan modal sendiri dalam mendanai operasional perusahaan, yakni struktur atau komposisi modal yang biaya modal dan tingkat resiko yang paling rendah. Dengan demikian semakin optimal struktur modal perusahaan berarti biaya dari masing-masing jenis modal dan tingkat resikonya rendah sehingga akan meningkatkan profitabilitas perusahaan. Penelitian yang juga dilakukan oleh Denise dan Robert dalam Dewa (2011) menemukan bahwa strategi investasi yang berdasarkan kepemilikan modal dari dalam perusahaan (modal sendiri) memiliki hubungan yang positif terhadap profitabilitas perusahaan, artinya jika perusahaan memperoleh hasil yang lebih besar dari dana yang dipinjam, maka hasil pengembalian berupa profit untuk para pemilik akan meningkat.

Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dimaksudkan sebagai konsep untuk menjelaskan, mengungkapkan dan menentukan persepsi keterkaitan antara variabel yang diteliti berdasarkan rumusan masalah, keterkaitan maupun hubungan antar variabel yang diteliti diuraikan dengan berpijak pada kajian teori diatas.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat digambarkan hubungan kerangka konseptual seperti pada **Gambar 1. Kerangka Konseptual (lampiran)**

Hipotesis

Berdasarkan latar belakang perumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya

dan tujuan penelitian, maka dapat di buat beberapa hipotesis sebagai berikut :

H₁ : Pendanaan dari Luar Perusahaan berpengaruh signifikan positif terhadap tingkat Profitabilitas.

H₂ : Modal Sendiri berpengaruh signifikan positif terhadap tingkat Profitabilitas.

3. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kausatif yang merupakan tipe penelitian untuk menganalisis pengaruh beberapa variabel terhadap variabel lainnya (Husein, 2011). Penelitian ini bertujuan untuk melihat seberapa besar variabel independen mempengaruhi variabel dependen. Dalam penelitian ini berusaha untuk menjelaskan pengaruh pendanaan dari luar perusahaan, dan modal sendiri terhadap profitabilitas.

Populasi dan Sampel

Populasi diartikan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai karakteristik tertentu dan kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel (Husein, 2011). Populasi pada penelitian ini adalah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode penelitian periode tahun 2010-2012. Jumlah perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2010-2012 yaitu sebanyak 50 perusahaan (IDX Statistic, 2012).

Adapun karakteristik yang dipilih dalam penentuan sampel adalah sebagai berikut :

1. Perusahaan *property* dan *real estate* yang *listing* tahun 2010-2012 di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Memiliki data keuangan lengkap periode 2010-2012.
3. Memiliki *Debt Equity Ratio* positif selama periode 2010-2012.
4. Memiliki Laba Positif selama periode 2010-2012

Berdasarkan **Tabel 1. Kriteria Pemilihan Sampel (lampiran)**, maka perusahaan yang memenuhi kriteria dan dijadikan sampel dalam penelitian ini berjumlah 30 perusahaan yang ditunjukkan dalam **Tabel 2. Daftar Perusahaan Sampel (lampiran)**.

Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang didokumentasikan dari perusahaan Property and Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2012. Adapun sumber data adalah dari Indonesian Capital Market Directory (ICMD), IDX Factbook, laporan keuangan dan yahoo finance.

Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik observasi dokumentasi dengan melihat laporan keuangan perusahaan sampel. Dengan teknik ini penulis mengumpulkan data laporan keuangan perusahaan dari tahun 2010 sampai 2012 dan melakukan perhitungan terhadap *return on asset*, *debt equity ratio* dan *primary ratio*. Selain itu penulis juga mengolah laporan keuangan data perusahaan untuk memperoleh data yang diinginkan. Data diperoleh melalui *Indonesian Capital Market Directory Book (ICMD)* dan www.idx.co.id dengan cara mempelajari literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian baik media cetak maupun elektronik.

Variabel Penelitian dan Pengukurannya Variabel Dependen (Y)

Dalam penelitian ini, variabel dependen diambil dari Profitabilitas perusahaan. Penelitian ini akan dilakukan perbandingan antara profitabilitas untuk melihat bagaimana pengaruh Pendanaan dari

Luar Perusahaan dan modal sendiri. Profitabilitas perusahaan dinyatakan dalam *Return on Asset* (ROA) yang dapat dirumuskan dengan :

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total asset}}$$

Variabel Independen (X)

Variabel independen yaitu variabel yang tidak dipengaruhi oleh variabel lainnya. Variabel independen dalam penelitian ini adalah, Pendanaan Dari Luar Perusahaan dan modal sendiri dari tahun ke tahun.

a. Pendanaan dari Luar Perusahaan (X₁)

Pengaruh pendanaan dari luar perusahaan (hutang) diukur dengan menggunakan rasio keuangan. Adapun alat ukur yang digunakan untuk menganalisis pengaruh hutang terhadap profitabilitas menggunakan DER (*debt equity ratio*). DER dapat dihitung dengan membandingkan nilai hutang perusahaan pada akhir periode. Secara sederhana DER dapat dirumuskan dengan :

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

b. Modal Sendiri (X₂)

Modal sendiri diukur dengan menggunakan rasio keuangan. Adapun alat ukur yang digunakan untuk menganalisis pengaruh modal sendiri terhadap profitabilitas menggunakan *primary ratio*. *Primary ratio* dapat dihitung dengan mengukur apakah permodalan yang dimiliki sudah memadai. Secara sederhana *primary ratio* dapat dirumuskan dengan :

$$\text{Primary Ratio} = \frac{\text{Equity Capital}}{\text{Total Asset}}$$

Uji Asumsi Klasik

Sebelum melakukan analisis data, terdapat beberapa syarat pengujian yang harus dipenuhi agar hasil olahan data benar-

benar menggambarkan apa yang menjadi tujuan penelitian sekaligus guna mencocokkan model prediksi ke dalam sebuah model yang telah dimasukkan ke dalam serangkaian data. Pengujian yang dilakukan meliputi pengujian normalitas, multikolinearitas, heterokedastisitas, dan autokorelasi.

1. Uji Normalitas Residual

Uji normalitas residual dilakukan untuk mengetahui apakah data terdistribusi normal atau tidak. Sebelum dilakukan uji normalitas residual maka dilakukan uji normalitas data untuk melihat apakah data ini dapat menggunakan uji analisis parametrik atau non parametrik. Pengujian ini menggunakan metode *Kolmogrov-Smirnov* dengan kriteria pengujian $\alpha = 0,05$ (Singgih, 2001) sebagai berikut :

- Jika $\alpha \text{ sig} \geq \alpha$ berarti data sampel berdistribusi normal.
- Jika $\alpha \text{ sig} < \alpha$ berarti data sampel tidak berdistribusi normal.

2. Uji Multikolinearitas

Sebelum dilakukan analisis data dengan menggunakan regresi berganda maka dilakukan uji multikolinearitas. Multikolinearitas adalah kejadian yang menginformasikan terjadinya hubungan antara variabel-variabel bebas (X) yang berarti. Singgih (2001) menyatakan bahwa deteksi adanya multikolinearitas dapat dilihat dari besaran VIF dan tolerance, dengan ketentuan sebagai berikut:

- Jika nilai *tolerance* $< 0,1$ dan *VIF* > 10 , terjadi multikolinearitas.
- Jika nilai *tolerance* $> 0,1$ dan *VIF* < 10 , tidak terjadi multikolinearitas

3. Uji Heterokedastisitas

Uji heteroskedastisitas adalah uji yang bertujuan untuk menguji apakah dalam sebuah model regresi terjadi ketidaksamaan varian residual dari suatu pengamatan ke

pengamatan lain. Menurut Ghozali (2006) uji heteroskedastisitas dilakukan untuk menguji apakah dalam sebuah model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual atas suatu pengamatan ke pengamatan lain. Untuk menguji terjadi tidaknya heterokedastisitas digunakan uji Glejser. Apabila sig. > 0.05 maka tidak terdapat gejala heterokedastisitas. Model yang baik adalah tidak terjadi heterokedastisitas.

4. Uji Autokorelasi

Autokorelasi berarti terdapatnya korelasi antara anggota sampel atau data pengamatan yang diurutkan berdasarkan waktu, sehingga satu data dipengaruhi oleh data sebelumnya. Autokorelasi muncul pada regresi yang menggunakan data berskala atau *time series*. Ada beberapa model pengujian yang bisa digunakan untuk mendekati autokorelasi. Model yang baik harus bebas dari autokorelasi. Pengujian autokorelasi yang banyak digunakan adalah model *Durbin-Watson*. Kriteria pengujian Durbin-Watson adalah sebagai berikut:

- a. Bila angka DW < - 4 berarti ada autokorelasi yang positif
- b. Bila angka DW - 4 sampai dengan + 4 berarti tidak ada autokorelasi
- c. Bila angka DW > + 4 berarti ada autokorelasi yang negatif

Teknik Analisis Data

Analisis Regresi Berganda

Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi linear berganda untuk melihat pengaruh beberapa variabel independen dinyatakan dengan notasi X, terhadap variabel dependen dinyatakan dengan notasi Y, berdasarkan perkembangan secara proporsional. Model alat analisis ini dirumuskan sebagai berikut:

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

Dimana :

Y = *Tingkat Profitabilitas*

a = Konstanta

b_1, b_2 = Koefisien masing-masing X_1, X_2
 X_1 = Pendanaan dari Luar Perusahaan
 X_2 = Modal Sendiri
 e = standar *Error*

Uji Model

a. Uji F

Uji statistik F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel bebas dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel terikat. Patokan yang digunakan dengan membandingkan nilai sig yang didapat dengan derajat signifikan 0,05. Apabila nilai sig lebih kecil dari derajat signifikan maka persamaan regresi yang diperoleh dapat diandalkan. Nilai F statistik dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$F = \frac{R^2 / (k - 1)}{(1 - R^2) / (n - k)}$$

Keterangan :

F = Uji F

R² = Koefisien Determinan

K = Jumlah Variabel Bebas

n = Jumlah Sampel

b. Uji Determinasi (R²)

Uji determinasi (R²) adalah untuk mengukur proporsi variasi dari variabel dependen yang dijelaskan oleh variabel independen atau ukuran yang menyatakan kontribusi dari variabel independen dalam menjelaskan pengaruhnya terhadap variabel dependen. *Adjusted R²* berarti R² sudah disesuaikan dengan derajat masing-masing jumlah kuadrat yang tercakup dalam perhitungan *adjusted R²*. Nilai *adjusted R²* yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Penelitian ini menggunakan lebih dari satu variabel independen, maka untuk mengukur pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen digunakan *adjusted R²*.

Uji Hipotesis

Uji hipotesis (uji t) dilakukan untuk mengetahui pengaruh variabel dependen dan variabel independen secara terpisah. Untuk melihat ada tidaknya pengaruh dapat ditentukan dengan melihat tingkat signifikan 0,05.

Kriteria penerimaan hipotesis :

- a. Jika, $\text{sig} < 0,05$, $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$, koefisien $\beta +$, maka H_1 dan H_2 diterima
- b. Jika, $\text{sig} > 0,05$, $t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$, maka hipotesis ditolak.

4. TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Indonesia

Industri *property* dan *real estate* adalah industri yang bergerak dibidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Produk yang dihasilkan dari industri *property* dan *real estate* dapat berupa perumahan, *apartment*, ruko, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Sampai akhir tahun 2012 jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah 50 perusahaan.

Perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu industry yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perkembangan industri *property* dan *real estate* begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan *supply* tanah bersifat tetap. Diawal tahun 1968, industri *property* dan *real estate* mulai bermunculan dan mulai tahun 80-an industry *property* dan *real estate* sudah mulai terdaftar di BEI. Mengingat perusahaan yang bergerak pada sektor *property* dan *real estate* tersebut adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surut perekonomian, maka seiring perkembangannya sektor *property*

dan *real estate* dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari kondisi ekonomi secara makro di Indonesia

Statistik Deskriptif

Sebelum dilakukan pengujian secara statistik dengan lebih lanjut, terlebih dahulu dilakukan pendeskripsian terhadap variabel penelitian. Hal ini dimaksudkan agar dapat memberikan gambaran tentang masing-masing variabel yang akan diteliti. Data penelitian ini di deskripsikan selama 3 tahun yaitu dari tahun 2010-2012. Adapun hasilnya dapat dijelaskan secara statistik pada **Tabel 3. Statistik Deskriptif Variabel Penelitian (lampiran).**

Dari tabel 3 terlihat bahwa variabel Y Profitabilitas (ROA) memiliki rata-rata sebesar 5,2246. Secara umum perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI mampu menyediakan modal bagi perusahaan sebesar 5,2246. Adapun *return on asset* maksimal sebesar 14,50 dimiliki PT. Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA). Kondisi *return on asset* yang tinggi ini dilatar belakangi oleh *primary ratio* yang juga tinggi pada tahun 2010 sebesar 213405,17 dan penggunaan hutang sebesar 3,66. Kondisi ini berbeda dengan PT. Jakarta International Hotels & Development Tbk (JIHD) yang memiliki *return on asset* minimal sebesar 0,44. Pada perusahaan ini penggunaan hutang cukup tinggi, Sehingga berdampak pada peningkatan beban bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan. Sedangkan standar deviasi untuk *return on asset* sebesar 3,18074.

Variabel X1 Pendanaan dari luar perusahaan (DER) memiliki rata-rata sebesar 1,2343. Artinya perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama tahun 2010-2012 secara rata-rata banyak menggunakan hutang sebagai sumber pendanaannya. *Debt equity ratio* maksimal sebesar 5,70 yaitu PT. Adhi Karya (persero) Tbk (ADHI) menjadikan utang sebagai

sumber pendanaan utama untuk operasi perusahaan. *Debt equity ratio* minimal sebesar 0,06 yaitu PT. Bumi PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), artinya perusahaan tidak terlalu banyak menggunakan hutang dalam permodalannya. Sedangkan standar deviasi keseluruhan *debt equity ratio* sebesar 1,05203

Variabel X2 Modal sendiri memiliki rata-rata sebesar 7.9215³. Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama tahun 2010-2012 secara keseluruhan memiliki *primary ratio* rata-rata sebesar 7.9215³. *Primary ratio* maksimal sebesar 2.13⁵ yaitu pada PT. Danayasa Arthatama Tbk (SCBD), yang mempunyai data *primary ratio* tertinggi dalam sektor ini. Sedangkan untuk *primary ratio* minimal sebesar 16,67 yaitu dimiliki PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE). Sedangkan standar deviasi keseluruhan *primary ratio* 36801.86439.

Hasil Uji Asumsi Klasik

1. Uji Normalitas Residual

Uji normalitas dapat dilakukan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi, variabel dependen dan variabel independen terdistribusi secara normal atau tidak. Uji normalitas pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan *one sample kolmogorov-smirnov test*, yang mana jika nilai *asympt.sig* (2-tailed) > 0,05 maka distribusi data dikatakan normal. Berdasarkan **Tabel 4. Hasil Uji Normalitas (lampiran)** terlihat bahwa hasil uji normalitas menunjukkan bahwa $\text{sig} > 0,05$ yaitu $0,182 > 0,05$ yang berarti bahwa data terdistribusi secara normal.

2. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya hubungan antara variabel-variabel bebas. Uji multikolinearitas diuji dengan *Variance Inflation Factor* (VIF) dan

nilai *tolerance*. Apabila nilai *tolerance* > 0,1 dan VIF < 10 maka dikatakan tidak terdapat gejala multikolinearitas. Berdasarkan **Tabel 5. Hasil Uji Multikolinearitas (lampiran)** terlihat bahwa nilai VIF untuk variabel X1 pendanaan dari luar perusahaan (*debt equity ratio*) sebesar 1,023 dan nilai *tolerance* sebesar 0,977 sedangkan untuk variabel X2 Modal sendiri (*primary ratio*) memiliki nilai VIF sebesar 1,023 dan nilai *tolerance* sebesar 0,977. Masing-masing variabel terlihat memiliki nilai VIF < 10 dan nilai *tolerance* > 0,1 sehingga bisa dikatakan bahwa tidak terjadi gejala multikolinearitas.

3. Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam sebuah model regresi terjadi ketidaksamaan varian residual dari suatu pengamatan ke pengamatan lain. Untuk menguji terjadi atau tidaknya heterokedastisitas digunakan uji *Glejser*. Apabila nilai $\text{sig} > 0,05$ maka tidak terjadi gejala heterokedastisitas. Berdasarkan **Tabel 6. Hasil Uji Heterokedastisitas (lampiran)** terlihat bahwa hasil perhitungan masing-masing variabel menunjukkan bahwa level $\text{sig} > 0,05$ yaitu 0,0198 untuk variabel pendanaan dari luar perusahaan (DER) dan variabel modal sendiri (*primary ratio*) sebesar 0,268. Jadi dapat disimpulkan bahwa penelitian ini bebas dari gejala heterokedastisitas dan layak untuk diteliti.

4. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi adalah uji yang bertujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya korelasi antar data yang diurutkan berdasarkan urutan waktu (*time series*). Untuk pengujian autokorelasi dilakukan dengan metode *Durbin-Watson*. Apabila nilai *Durbin-Watson* yang dihasilkan berada dalam rentang -4 sampai dengan +4 maka dapat dinyatakan bahwa model regresi terbebas dari gangguan autokorelasi.

Berdasarkan Tabel 7. Hasil Uji Autokorelasi (lampiran) didapatkan nilai *Durbin-Watson* (DW hitung) sebesar 2,124. Berdasarkan kriteria yang telah ditentukan DW hitung berada dalam rentang -4 sampai dengan +4 maka dapat disimpulkan bahwa variabel terbebas dari autokorelasi.

Hasil Analisis Data

Pengujian Model Analisis

a. Uji F

Berdasarkan Tabel 8. Hasil Uji F (lampiran) dapat dilihat bahwa hasil uji F mempunyai signifikansi sebesar 0,024 dimana $\text{sig } 0,024 < 0,05$, hal ini berarti bahwa persamaan regresi yang diperoleh dapat diandalkan atau model yang digunakan sudah *fix*.

b. Uji Determinasi (R^2)

Berdasarkan Tabel 9. Hasil Uji Determinasi (R^2) (lampiran) dapat dilihat bahwa nilai *adjusted R square* adalah 0,061. Hal ini menunjukkan bahwa kontribusi variabel independen terhadap variabel dependen adalah 6,1% sedangkan 93,9 % ditentukan oleh faktor lain yang tidak diteliti.

Koefisien Regresi Berganda

Berdasarkan Tabel 10. Hasil Uji Regresi Berganda (lampiran) dapat diperoleh persamaan regresi linear berganda sebagai berikut :

$$Y = 5,012 + 0,312 (X_1) - 2,180^{-5} (X_2)$$

Angka yang dihasilkan dalam pengujian tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Konstanta (α)

Nilai konstanta (α) yang diperoleh sebesar 5,012 yang berarti jika variabel pendanaan dari luar perusahaan (DER) dan modal sendiri tidak ada, maka

besarnya profitabilitas (ROA) yang terjadi adalah sebesar 5,012.

b. Koefisien Regresi (β) X_1

Nilai koefisien pendanaan dari luar perusahaan yang diukur dengan *debt equity ratio* (DER) adalah 0,312. Hal ini menandakan bahwa *debt equity ratio* berpengaruh positif terhadap profitabilitas, dimana setiap kenaikan satu satuan *debt equity ratio* (DER) akan mengakibatkan kenaikan profitabilitas (ROA) sebesar 0,312.

c. Koefisien Regresi (β) X_2

Nilai koefisien ukuran perusahaan yang diukur dengan *primary ratio* adalah $-2,180^{-5}$. Hal ini menandakan bahwa modal sendiri berpengaruh negatif terhadap profitabilitas (ROA), dimana setiap kenaikan satu satuan modal sendiri akan mengakibatkan penurunan profitabilitas (ROA) sebesar $-2,180^{-5}$.

Pengujian Hipotesis

Berdasarkan hasil olahan data statistic, maka dapat dilihat pengaruh antara variabel independen terhadap dependen adalah sebagai berikut: hasil pengujian hipotesis adalah sebagai berikut :

1. Hipotesis pertama menunjukkan bahwa nilai signifikansi pendanaan dari luar perusahaan yang diukur dengan *debt equity ratio* kecil dari α yaitu $0,324 > 0,05$ dengan nilai β sebesar 0,312 menunjukkan arah yang positif dan $t_{\text{hitung}} < t_{\text{tabel}}$ yaitu $0,992 < 1,988$. Jadi dapat disimpulkan bahwa pendanaan dari luar perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas dan **hipotesis 1 ditolak**.
2. Hipotesis kedua menunjukkan bahwa nilai signifikansi modal sendiri yang diukur dengan *primary ratio* kecil dari α yaitu $0,017 < 0,05$ dengan nilai β sebesar $-2,180^{-5}$ menunjukkan arah yang negatif yang berbeda dengan arah penelitian ini

dan $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $-2,428 < 1,988$. Jadi dapat disimpulkan bahwa modal sendiri tidak berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas dan **hipotesis 2 ditolak**.

Pembahasan

Pengaruh Pendanaan dari luar perusahaan Terhadap Profitabilitas

Berdasarkan hasil analisis statistik dalam penelitian ini ditemukan bahwa hipotesis pertama (H_1) ditolak. Dari hasil pengolahan data dapat disimpulkan bahwa *debt equity ratio* yang menjadi proksi untuk pendanaan dari luar perusahaan tidak berpengaruh terhadap profitabilitas, dengan nilai signifikansi $0,324 > 0,05$ atau nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $0,992 < 1,988$. Hal ini berarti bahwa variabel pendanaan dari luar perusahaan tidak berpengaruh terhadap variabel profitabilitas. Sehingga hipotesis yang telah dirumuskan sesuai dengan hasil penelitian bahwa H_1 ditolak.

Sartono (2010) mengatakan bahwa profitabilitas (ROA) sebagai kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham, di pengaruhi oleh besar kecilnya utang perusahaan, apabila proporsi hutang 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. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Azlina (2009) yang menemukan bahwa *debt equity ratio* mempunyai pengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas. Setiap kenaikan satuan *debt equity ratio* maka akan terjadi peningkatan laba bagi pemilik perusahaan.

Pada penelitian ini Pendanaan dari luar perusahaan yang diukur dengan DER tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Hasil penelitian ini di dukung

oleh penelitian Theresa (2012) yang meneliti tentang pengaruh hutang terhadap profitabilitas (ROA). Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa adanya pengaruh negatif dan paling dominan dari variabel hutang yang diukur dengan DER terhadap besarnya perubahan profitabilitas. Penyebab hipotesis ini ditolak dan tidak sesuai dengan teori 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 equity ratio* maka akan ada penurunan kemampuan laba.

Pada penelitian ini terlihat bahwa *debt equity ratio* perusahaan *Property* dan *Real Estate* tidak berpengaruh secara signifikan terhadap profitabilitas. Berdasarkan hasil olahan data (Tabel 4) terlihat bahwa nilai *debt equity ratio* perusahaan cenderung tinggi, pada tahun 2010 rata-rata *debt equity ratio* 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 hutang yang tinggi.

Pengaruh Modal Sendiri Terhadap Profitabilitas

Berdasarkan hasil analisis statistik dalam penelitian ini ditemukan bahwa hipotesis kedua (H_2) ditolak. Dari hasil pengolahan data dapat disimpulkan bahwa *primary ratio* yang menjadi proksi untuk modal sendiri berpengaruh signifikan negatif terhadap profitabilitas, dengan nilai signifikansi $0,017 < 0,05$ atau nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$ yaitu $-2,428 < 1,988$. Hal ini berarti bahwa variabel modal sendiri tidak berpengaruh signifikan positif terhadap

variabel profitabilitas. Sehingga hipotesis yang telah dirumuskan berbeda dengan hasil penelitian bahwa H₂ ditolak.

Hal tersebut berarti semakin tinggi penggunaan hutang dalam modal perusahaan maka semakin rendah profitabilitas (ROA) perusahaan. Penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Angraini (2007) dan Kusumajaya (2011). Hasil penelitian mereka menunjukkan bahwa modal sendiri berpengaruh positif terhadap profitabilitas.

Penyebab hipotesis ditolak dan tidak sesuai dengan teori serta penelitian terdahulu, karena dengan penggunaan hutang yang tinggi dalam modal perusahaan tersebut maka akan berpengaruh terhadap risiko keuangan yaitu ketidakmampuan perusahaan untuk membayar kewajiban-kewajiban dan kemungkinan tidak tercapainya laba yang ditarget perusahaan.

Selain itu Teori *pecking order* mengatakan bahwa perusahaan lebih menyukai *internal funding*. Perusahaan dengan profitabilitas yang tinggi tentu memiliki dana internal yang lebih banyak dari pada perusahaan dengan profitabilitas rendah. Perusahaan dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi menggunakan hutang yang relatif kecil (Brigham dan Houston, 2001) artinya setiap perusahaan yang memiliki komposisi hutang maka tingkat pengembalian perusahaan akan tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa modal sendiri berpengaruh terhadap profitabilitas. Semakin rendah hutang maka akan semakin tinggi profitabilitas perusahaannya.

5. PENUTUP

Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh pendanaan dari luar perusahaan dan modal sendiri terhadap tingkat profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pendanaan dari luar perusahaan yang diprosikan dengan *debt equity ratio* tidak berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Modal sendiri yang diprosikan dengan *primary ratio* tidak berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Keterbatasan Penelitian

1. Penelitian ini hanya menggunakan variabel pendanaan dari luar perusahaan dan modal sendiri sebagai variabel yang mempengaruhi profitabilitas, sehingga faktor-faktor lain menjadi terabaikan.
2. Penelitian ini hanya menggunakan jangka waktu penelitian selama 3 tahun, sehingga data yang diambil kemungkinan kurang mencerminkan kondisi perusahaan.
3. Penelitian ini hanya terbatas pada perusahaan *property* dan *real estate*, sehingga hasilnya kurang bisa digeneralisasi untuk seluruh perusahaan yang ada di Bursa efek Indonesia.

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 *property* 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, dengan menggunakan berbagai variabel yang relevan, yang tentunya berpengaruh terhadap kinerja dan perkembangan profitabilitas suatu perusahaan.

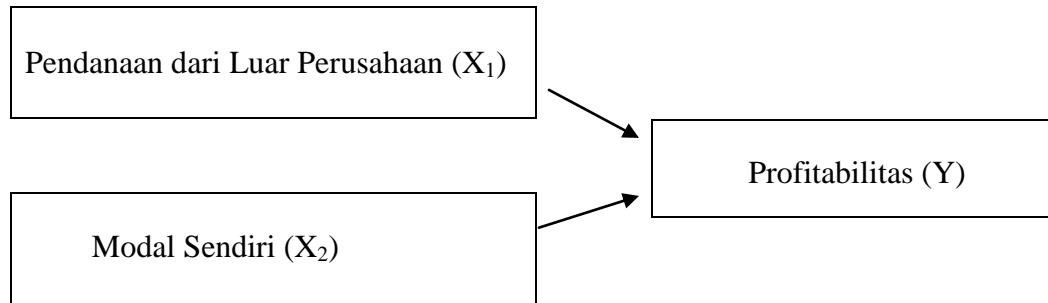
DAFTAR PUSTAKA

- Azlina, Nur. 2009. *Pengaruh Tingkat Perputaran Modal Kerja, Struktur Modal dan Skala Perusahaan terhadap Profitabilitas*. Pekbis Jurnal Vol. 1 No 2.
- Aminatuzzahra. 2010. *Analisis Pengaruh Current Ratio, Debt To Equity Ratio, Total Asset Turnover, Net Profit Margin Terhadap ROE*. Skripsi. Fakultas Ekonomi. Universitas Diponegoro.
- Arief, Bramantyo. 2011. *Analisis Pengujian Teori Pecking Order Melalui Keterkaitan Profitabilitas, Struktur Aset, Ukuran Perusahaan dan Kesempatan Bertumbuh Terhadap Financial Leverage Periode 2006-2009 (Studi Kasus Pada Emiten Syariah di JII)*. Skripsi. Fakultas Ekonomi. Universitas Diponegoro.
- Anggraini, Nelvi. 2007. *Pengaruh Produktivitas Aktiva, Modal Sendiri dan Prilaku Biaya Terhadap Profitabilitas*. Skripsi. Fakultas Ekonomi. UNAND.
- Brigham, F.M dan Houston. JF. 2001. *Manajemen Keuangan Buku Dua Edisi kedelapan*. Jakarta : Erlangga.
- Dewa Kadek, 2011. *Pengaruh Struktur Modal dan Pertumbuhan Perusahaan terhadap Profitabilitas dan Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia*. Skripsi. Fakultas Ekonomi. Universitas Udayana Denpasar.
- Dedy Supianto. 2010. *Pengaruh Pendanaan dari Luar Perusahaan dan Rasio Aktivitas Terhadap Profitabilitas*. Skripsi. Fakultas Ekonomi. Universitas Diponegoro.
- Eka Amelia, 2010. *Analisis Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Asset, dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Property and Real Estate*. Skripsi. Universitas Diponegoro.
- Ghozali. Imam. 2006. *Analisis Multivariate Dengan Menggunakan SPSS*. Edisi Tiga. Semarang. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2009. *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Husein, Umar. 2011. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hanafi, M. Mamduh dan Abdul Halim. 2007. *Analisis Laporan keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Harahap, Nakaman. 2004. *Analisis Pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas pada Industri Pulp dan Paper yang Masuk Pasar Modal Indonesia*. Skripsi. USU.
- Hilmi, 2010. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Hutang*. Jurnal. Jakarta.
- Khendy, 2009. *Pengaruh Kinerja Keuangan Terhadap Investasi Aktiva Tetap Pada Perusahaan Manufaktur Yang Go Public*. Skripsi. Fakultas Ekonomi. Universitas Sumatera Utara.
- Kasmir, 2013. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Kusumajaya. 2011. *Pengaruh Modal Sendiri dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Manufaktur di BEI. Simposium Nasional Akuntansi VII (SNA 7)*.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2009. *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Munawir, S. 2002. *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty. Edisi Keempat.
- Nazia Safitri, 2010. *Pengaruh Penggunaan Hutang terhadap Profitabilitas*. Skripsi. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Surabaya.
- Nurfitriana. 2012. *Pengaruh Ukuran Perusahaan, Aktivitas, dan Hutang 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.
- Purnomo, Andri Priyo. 2008. *Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Kinerja Keuangan Berdasarkan Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, Dan Rasio Profitabilitas Pada PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk*. Tesis. Fakultas Ekonomi. Universitas Gunadarma.
- Riyanto, Bambang. 2004. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Yayasan Penerbit Gajah Mada.
- Rangga Patria, 2013. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Profitabilitas Perbankan*. Skripsi. Fakultas Ekonomika dan Bisnis. Universitas Diponegoro.
- Stein, Edith Theresa. 2012. *Pengaruh Hutang dan Struktur Modal Terhadap Profitabilitas pada Industri Tekstil dan Garmen*. Skripsi Unhas.
- Santoso, Singgih. 2000. *Buku Latihan SPSS Statistik Multivariat*. Jakarta: Gramedia.
- Salim, 2002. *Analisis Pengaruh Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal*. Skripsi. Universitas Diponegoro.
- Sartono, Agus. 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta : BPF.
- Sugiyono. 2002. *Statistika Untuk Penelitian*. CV Alfabeta. Bandung.
- Susilawati, 2004. "Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pendanaan perusahaan manufaktur tbk", Program Pascasarjana USU, Medan.
- Sugiharto. 2009. *Struktur Modal, Struktur Kepemilikan, Permasalahan Keagenan dan Informasi Asimetri Edisi Pertama*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Utama, Indra. 2012. *Saham Properti Makin Seksi*. www.propertybank.com. (diakses tanggal 7 Februari 2013).
- Universitas Lampung. 2008. *Format Karya Ilmiah Universitas Lampung*. Edisi Revisi ke-3. Universitas Lampung. www.idx.co.id. Diakses tanggal 15-20 Desember 2011. 19.00 WIB www.bapepam.go.id
- www.wikipedia.com. *Laporan Keuangan PSAK 2009*. Diakses tanggal 16 Oktober 2011. 21.30 WIB
- Indonesia Capital Market Directory (ICMD)*

Lampiran

Gambar 1. Kerangka Konseptual



Tabel 1. Kriteria Pemilihan Sampel

Keterangan	Jumlah
Total Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> pada tahun 2010 - 2012	50
Sampel yang tidak memenuhi kriteria :	
1. Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> yang tidak listing selama periode 2010 – 2012 di BEI	(12)
2. Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> yang tidak memiliki data keuangan lengkap selama periode 2010 - 2012	(0)
3. Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> yang tidak memiliki DER positif selama periode 2010 – 2012	(1)
4. Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> yang tidak memiliki laba positif selama periode 2010 – 2012	(7)
Total Sampel	(30)

Tabel 2. Daftar Perusahaan Sampel

No.	Nama Perusahaan	Kode
1	Alam Sutera Realty Tbk.	ASRI
2	Adhi Karya (Persero)Tbk.	ADHI
3	Bekasi Asri Pemula Tbk.	BAPA
4	Sentul City Tbk.	BKSL
5	Bumi Serpong Damai Tbk.	BSDE
6	Cowell Development Tbk.	COWL
7	Ciputra Development Tbk.	CTRA
8	Ciputra Property Tbk.	CTRP
9	Ciputra Surya Tbk.	CTRS
10	Duta Anggada Realty Tbk.	DART
11	Intiland Development Tbk.	DILD
12	Duta Pertiwi Tbk.	DUTY

13	Duta Graha Indah Tbk.	DGIK
14	Perdana Grapura Prima Tbk.	GPRA
15	Goa Makassar Tourism Development Tbk.	GMTD
16	Jaya Real Property Tbk.	JRPT
17	Jaya Kontruksi Manggala Pratama Tbk.	JKON
18	Jakarta Internasional Hotels and Development Tbk.	JIHD
19	Global Land and Development Tbk.	KPIG
20	Kawasan Industry Jababeka Tbk.	KIJA
21	Lippo Cikarang Tbk.	LPCK
22	Lippo Karawaci Tbk.	LPKR
23	Modernland Reality Tbk.	MDLN
24	Indonesia Prima Property Tbk.	MORE
25	Pakuwon Jati Tbk.	PWON
26	Surya Semesta Internusa Tbk.	SSIA
27	Dadanayasa Arthatama Tbk.	SCBD
28	Summarecon Agung Tbk.	SMRA
29	Total Bangun Persada Tbk.	TOTL
30	Wijaya Karya (Persero) Tbk.	WIKA

Sumber: *Indonesian Capital Market Directory*

Tabel 3. Statistik Deskriptif Variabel Penelitian

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
PROFIT	90	.44	14.50	5.2246	3.18074
DER	90	.06	5.70	1.2343	1.05203
MS	90	16.67	2.13E5	7.9215E3	36801.86439
Valid N (listwise)	90				

Sumber : *Olahan data SPSS (2013)*

Tabel 4. Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		90
Normal Parameters ^a	Mean	.0000000
	Std. Deviation	3.04728759
Most Extreme Differences	Absolute	.115
	Positive	.115
	Negative	-.071
Kolmogorov-Smirnov Z		1.094
Asymp. Sig. (2-tailed)		.182

- a. Test distribution is Normal.
- b. Calculated from data

Tabel 5. Hasil Uji Multikolinearitas

Coefficients^a

Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
5.012	.519		9.658	.000		
.312	.314	.103	.992	.324	.977	1.023
-2.180E-5	.000	-.252	-2.428	.017	.977	1.023

- a. Dependent Variable: PROFIT

Tabel 6. Hasil Uji Heterokedastisitas

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	2.135	.313		6.825	.000
DER	.245	.189	.138	1.296	.198
MS	-6.039E-6	.000	-.119	-1.115	.268

- a. Dependent Variable: ABSUT

Tabel 7. Hasil Uji Autokorelasi**Model Summary^b**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.287 ^a	.082	.061	3.08211	2.124

a. Predictors: (Constant), MS, DER

b. Dependent Variable: PROFIT

Tabel 8. Hasil Uji F**ANOVA^b**

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
Regression	73.970	2	36.985	3.893	.024 ^a
Residual	826.451	87	9.499		
Total	900.420	89			

a. Predictors: (Constant), MS, DER

b. Dependent Variable: PROFIT

Tabel 9. Hasil Uji Determinasi (R^2)**Model Summary^b**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.287 ^a	.082	.061	3.08211

a. Predictors: (Constant), MS, DER

b. Dependent Variable: PROFIT

Tabel 10. Hasil Uji Regresi Berganda

Regresi Berganda

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	5.012	.519		9.658	.000
	DER	.312	.314	.103	.992	.324
	MS	-2.180E-5	.000	-.252	-2.428	.017

a. Dependent Variable: PROFIT