

PENGARUH PENJUALAN, UKURAN, DAN TANGIBILITY TERHADAP STRUKTUR MODAL REAL ESTATE DI BEI

Mashito Kirana Rahmatillah

Kirana.bulan2@gmail.com

Nurul Widyawati

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya

ABSTRACT

This research aims to be able to determine the influence of sales, firm size, and tangibility of capital structure in real estate companies. In the real estate industry the company's operational activities require considerable financing, this leads to real estate companies needing a capital search either internally or externally or in debt. The population used in this research is by using document technique which is data collection not directly on real estate companies which listed on BEI during 2014 - 2016 and this research also use literature study technique. From the criteria used to determine the number of companies, then get 20 samples of real estate companies. The method used is to use multiple linear regression analysis using SPSS tool. The results showed that the first independent variables of sales experienced a significant but negative relationship that is equal to 0.005. As for the independent variable size of the company, and tangibility has no significant and negative relationship that is equal to 0,563 and 0,395.

Keywords: sales, firm size, tangibility and capital structure.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk dapat mengetahui pengaruh penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility terhadap struktur modal pada perusahaan real estate. Dalam industri real estate kegiatan operasional perusahaan memerlukan pembiayaan yang cukup tinggi, ini menyebabkan perusahaan real estate memerlukan pencarian modal baik dari internal maupun eksternal atau hutang. Populasi yang digunakan pada penelitian ini adalah dengan menggunakan teknik dokumen yang merupakan pengumpulan data tidak secara langsung pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI selama tahun 2014 - 2016 dan penelitian ini juga menggunakan teknik studi pustaka. Dari kriteria yang digunakan untuk menentukan jumlah perusahaan, maka di peroleh 20 sampel perusahaan real estate. Metode yang digunakan adalah dengan menggunakan analisis regresi linier berganda dengan alat bantu SPSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada variabel bebas yang pertama yaitu penjualan mengalami hubungan signifikan namun bersifat negatif yaitu sebesar 0,005. Sedangkan untuk variabel bebas ukuran perusahaan, dan tangibility tidak memiliki hubungan signifikan dan bersifat negatif yaitu sebesar 0,563 dan 0,395.

Kata kunci : penjualan, ukuran perusahaan, tangibility, struktur modal.

PENDAHULUAN

Pada saat ini industri real estate memberikan peluang sangat tinggi dalam hal berinvestasi bagi masyarakat yang ingin ikut serta dalam hal investasi dengan keuntungan sangat tinggi, namun membutuhkan dana yang tinggi pula. Tingginya persaingan bisnis menyebabkan aspek keuangan menjadi sangat penting dengan tujuan membangun dan menjamin kehidupan perusahaan.

Persaingan bisnis dalam sektor real estate membuat posisi terbaik untuk meningkatkan struktur modal bagi para pelaku terdaftar pada industri real estate. Kenaikan harga pada bisnis real estate membuat kondisi pertumbuhan selalu mengalami peningkatan sumber modal perusahaan real estate.

Pengelolaan sumber modal akan berjalan dengan sangat baik apabila struktur modal dilakukan dengan benar dalam kegiatan operasional perusahaan. Menurut Sartono (2012:225)

struktur modal adalah merupakan perimbangan jumlah utang jangka pendek yang bersifat permanen, utang jangka panjang, saham preferen dan saham biasa.

Optimalnya struktur modal memanfaatkan pada kepentingan pemegang saham, dan karena itu perusahaan berusaha mendanai operasional perusahaan dengan sumber interen dan sumber eksteren. Hasil dari penjualan produk atau kegiatan yang dapat menambah pendapatan, sehingga mampu mempengaruhi struktur modal, dan dengan di tuntutnya perusahaan untuk lebih efektif dan efisien dalam jangka waktu panjang.

Sedangkan menurut Sartono (2012:248), faktor - faktor yang mempengaruhi struktur modal terdiri dari: (1) Tingkat Penjualan, (2) Struktur Asset, (3) Tingkat Perumbuhan Perusahaan, (4) Profitabilitas, (5) Variabel Laba dan Perlindungan Pajak, (6) Skala (ukuran) Perusahaan, (7) Kondisi Intern perusahaan dan Ekonomi Makro.

Struktur modal suatu perusahaan di katakana cukup stabil apabila jumlah penjualan perusahaan dapat memberikan kenaikan pada penambahan modal. Sedangkan untuk ukuran perusahaan dapat di tarik kesimpulan bahwa perusahaan dalam pasar modal akan dapat dengan mudah memperoleh informasi akan keadaan pasar modal dan juga untuk mengetahui kapan dan seberapa besar perusahaan harus mengambil langkah dalam pasar modal. Pada tangibility, atau tangibility asset memberikan pengambilan keputusan bagi perusahaan atas modal yang akan diperoleh dari asset tetap dan dijadikan sebagai penjamin bagi pelaku kreditur.

Dan dengan maraknya keinginan masyarakat yang mencari hunian namun sekaligus secara tidak langsung berinvestasi pada perusahaan real estate yang terdaftar pada bursa efek Indonesia memberikan peluang yang sangat bagus bagi para pengusaha untuk saling bersaing dan berusaha mengembangkan harga saham dan struktur modal yang di milikinya untuk lebih mengembangkan besarnya jumlah penjualan, ukuran perusahaan dan mencoba meminimalisir asset sendiri yang di digunakan untuk kepentingan bagi para kreditur.

Berdasarkan latar belakang diatas dapat dirumuskan rumusa masalah, sebagai berikut: (1) Apakah penjualan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan estate di bursa efek Indosenia? (2) Apakah ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan estate di bursa efek Indosenia? (3) Apakah tangibility berpengaruh signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan real estate di bursa efek Indosenia?

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pengaruh penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility terhadap struktur modal pada perusahaan real estate di bursa efek Indosenia pada tiga periode tahun 2014 - 2016. Hal ini pula, membuat peneliti ingin mencari perbandingan akan total asset dan asset tetap yang dimiliki oleh perusahaan itu namun dalam asset sendiri.

TINJAUAN TEORITIS

Struktur Modal

Menurut Ferdiansya dan Isnuhardi (2013), Struktur modal adalah proposi dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan dimana dana yang diperoleh menggunakan kombinasi atau paduan sumber yang berasal dari dana jangka panjang yang terdiri dari dua sumber utama yakni yang berasal dari dalam dan luar perusahaan.

Menurut Ferdiansya dan Isnuhardi (2013), struktur modal adalah proposi dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan dimana dana yang diperoleh menggunakan kombinasi atau paduan sumber yang berasal dari dana jangka panjang yang terdiri dari dua sumber utama yakni yang berasal dari dalam dan luar perusahaan.

Ini sesuai dengan Harjito dan Martono (2014:256) menyatakan perbandingan atau imbalan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh perbandingan hutang jangka panjang terhadap modal sendiri. Riyanto (2011:22) stuktur modal merupakan

pembelanjaan permanen dimana mencerminkan pertimbangan anantara utang jangka panjang dengan modal sendiri.

Unsur - unsur Struktur Modal

Struktur modal memiliki beberapa unsur yang terdapat pada suatu perusahaan secara umum menurut Riyanto (2011:238) adalah:

1). Modal Asing atau Utang Jangka Panjang

Hutang jangka panjang adalah hutang yang jangka waktunya adalah panjang, hutang jangka panjang umumnya digunakan untuk membiayai perluasan perusahaan (ekspansi) atau modernisasi dari perusahaan. Hutang jangka panjang memiliki dua jenis yang di antaranya: (a) Pinjaman Obligasi (*Bonds-payabls*). (b) Pinjaman Hipotik (*Morigage*)

2). Modal Sendiri

Modal sendiri yang berasal dari "luar" perusahaan dapat juga berasal dari "dalam" perusahaan sendiri, yaitu modal yang dihasilkan atau dibentuk sendiri di dalam perusahaan. Modal sendiri yang berasal dari "sumber intern" ialah dalam bentuknya "keuntungan yang dihasilkan perusahaan". Adapaun modal sendiri yang berasal dari "sumber ekstern" ialah modal yang berasal dari pemilik perusahaan. Modal sendiri memiliki komponen yaitu:

- a. Modal Saham.
- b. Cadangan. Cadangan
- c. Laba Ditahan.

Faktor - faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal

Menurut Sartono (2012:296), faktor - faktor yang mempengaruhi struktur modal terdiri dari:

1. Tingkat Penjualan. Perusahaan dengan penjualan yang relatif stabil berarti memiliki aliran kas yang relative stabil pula, maka dapat menggunakan utang lebih besar daripada perusahaan dengan penjualan yang tidak stabil.
2. Struktur Asset. Perusahaan yang memiliki asset tetap dalam jumlah besar menggunakan utang dalam jumlah lebih besar, hal ini disebabkan karena dari skalanya perusahaan besar akan lebih mudah mendapatkan akses ke sumber dana di bandingkan dengan perusahaan kecil.
3. Tingkat Perumbuhan Perusahaan. Semakin cepat pertumbuhan perusahaan maka semakin besar kebutuhan dana untuk pembiayaan ekspansi. Potensi pertumbuhan ini dapat diukur dari besarnya biaya penelitian dan pengembangan.
4. Profitabilitas. Dengan laba yang besar, perusahaan akan lebih senang menggunakan laba ditahan sebelum menggunakan utang.
5. Variabel Laba dan Perlindungan Pajak. Jika variabilitas laba perusahaan kecil maka perusahaan mempunyai kemampuan yang lebih besar untuk menanggung beban tetap dari utang.
6. Skala (ukuran) Perusahaan. Perusahaan besar akan lebih mudah memperoleh modal di pasar modal dibanding dengan perusahaan kecil, karena kemudahan akses tersebut berarti perusahaan besar memiliki fleksibilitas yang lebih besar pula.
7. Kondisi Intern perusahaan dan Ekonomi Makro. Perusahaan perlu menanti saat yang tepat untuk menjual saham dan obligasi.

Penjualan

Menurut Maryanti (2016) pertumbuhan penjualan merupakan perubahan kenaikan ataupun penurunan penjualan dari tahun ke tahun yang dapat dilihat pada laporan laba-rugi perusahaan. Perusahaan yang baik dapat dilihat dari penjualannya dari tahun ke tahun yang

terus mengalami kenaikan, hal tersebut berimbas pada meningkatnya keuntungan perusahaan sehingga pendanaan internal perusahaan juga meningkat. Menurut Kasmir (2012:107) pertumbuhan penjualan menunjukkan sejauh mana perusahaan dapat meningkatkan penjualannya dibandingkan dengan total penjualan secara keseluruhan.

Ukuran Perusahaan

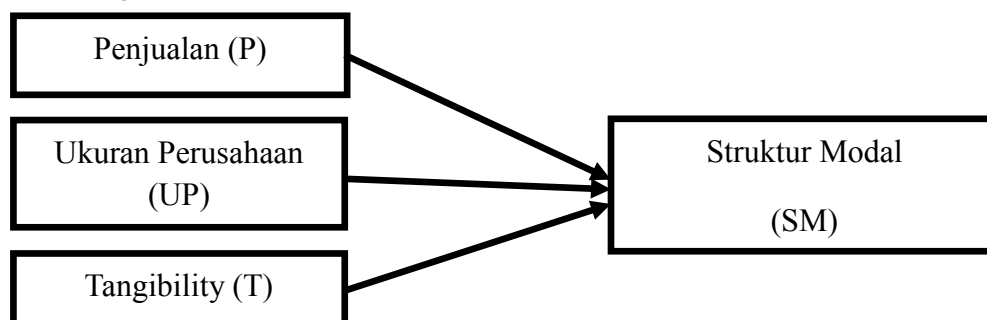
Menurut Susanti dan Agustin (2015), ukuran perusahaan dapat diartikan sebagai tolak ukur besar kecilnya perusahaan dilihat dari besarnya nilai equity, nilai penjualan, ataupun hasil nilai total aset yang dimiliki perusahaan. Menurut Lessy (2016) ukuran (size) perusahaan bisa diukur dengan menggunakan total aktiva, penjualan, atau modal dari perusahaan tersebut. Salah satu tolak ukur yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan adalah ukuran aktiva dari perusahaan tersebut. Menurut Afrianah (2016) variabel ukuran perusahaan diukur dengan logaritma naturall (L_n) dari total aset.

Tangibility

Menurut Shandy (2017) tangibility atau struktur aktiva adalah penentuan besar alokasi untuk masing-masing komponen aktiva, baik dalam aktiva lancar maupun aktiva tetap. Brigham dan Houston (2013:189) menyatakan bahwa perusahaan dengan tingkat keuntungan yang tinggi, umumnya menggunakan utang yang relatif sedikit karena dengan keuntungan yang tinggi tersebut dapat digunakan perusahaan melakukan permodalan dengan laba ditahan saja. Dalam penelitian yang di lakukan oleh

Rerangka Konseptual

Penelitian ini menggunakan penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility sebagai variabel independen yang dimana penjualan dengan tujuan untuk dapat melihat seberapa besar dan apakah berpengaruh tidaknya penjualan yang semakin rendah maupun tinggi dimana penjualan sendiri merupakan sebuah kegiatan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi untuk penjualan produk yang sesuai dengan permintaan pembeli. Untuk ukuran perusahaan dapat dilihat dari ukuran yang berdasarkan besarnya asset, modal, hutang, dan saham yang dimiliki oleh perusahaan untuk dapat mengetahui berapa besar perusahaan tersebut. Sedangkan untuk tangibility atau biasa disebut juga dengan struktur asset ditujukan untuk mengetahui sumber - sumber ekonomi yang dimiliki oleh perusahaan dalam pemanfaatannya untuk pendanaan operasional perusahaan. Dengan demikian dapat digambarkan skema:



Gambar 1
Rangka Berpikir

Pengembangan Hipotesis

Pengaruh Penjualan Terhadap Struktur Modal

Menurut Nugrahani dan Sampurno (2012) perusahaan dengan tingkat pertumbuhan penjualan yang tinggi memiliki kecenderungan menggunakan hutang sebagai sumber dana eksternal yang lebih besar dibandingkan dengan tingkat pertumbuhan penjualan yang

rendah. Dengan cenderungnya tingkat penjualan yang tinggi dapat mengakibatkan tingginya pertumbuhan tingkat arus kas di masa depan, sehingga memungkinkan perusahaan untuk memiliki biaya modal yang rendah.

Perusahaan dengan penjualan yang relatif stabil dapat lebih aman memperoleh lebih banyak pinjaman dan menanggung beban tetap yang lebih tinggi dibanding perusahaan dengan penjualan tidak stabil.

H1: Penjualan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan real estate di bursa efek Indonesia.

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal

Menurut Afrianah (2016) ukuran perusahaan mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk memperoleh tambahan modal eksternal untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan. Perusahaan yang lebih besar akan semakin mudah untuk mendapatkan dana eksternal berupa hutang dalam jumlah yang besar sehingga akan membantu kegiatan operasional perusahaan dan menyebabkan produktivitas perusahaan meningkat pula.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Shandy (2017) jika perusahaan dengan skala kecil akan mengalami ketidak pastian karena perusahaan kecil lebih cepat beraksi terhadap perubahan yang mendadak. Oleh karena itu, memungkinkan perusahaan besar membutuhkan sumber pendanaan yang besar di bandingkan dengan perusahaan yang berukuran kecil.

H2: Ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan real estate di bursa efek Indonesia.

Pengaruh Tangibility Terhadap Struktur Modal

Dalam penelitian yang di lakukan oleh Antao dan Bonfirm (2012) semakin proporsi asset tangibility perusahaan, maka kreditur akan lebih mudah memberi pinjaman sehingga tingkat utang perusahaan menjadi besar. Menurut Shandy (2017) Dari beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan dana eksternal, salah satunya adalah adanya aset yang berwujud dalam jumlah yang memadai untuk digunakan sebagai jaminan.

Struktur aktiva dapat mempengaruhi sumber-sumber pembiayaan yang pada gilirannya akan berpengaruh terhadap penentuan struktur modal perusahaan. Semakin besar kepemilikan asset berwujud suatu perusahaan maka kepercayaan kreditur akan semakin bertambah:

H3: Tangibility berpengaruh signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan real estate di bursa efek Indonesia.

MODEL PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan deskriptif kuantitatif. Sebagaimana dikemukakan oleh Sugiyono (2012:8) metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan.

Populasi Penelitian

Sesuai obyek pada penelitian ini adalah perusahaan property and real estate estet yang tercatat di BEI tiga periode tahun 2014 - 2016 menandakan bahwa, pada penelitian ini peneliti ingin meneliti perusahaan - perusahaan real estate yang terdaftar pada BEI sebagai populasi untuk selanjutnya dapat menemukan sampel. Sampel sendiri merupakan sebagian dari populasi yang akan diteliti

Teknik Pengambilan Sampel

Menurut Sugiyono (2012:117) pengertian purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan berdasarkan kriteria-kriteria atau pertimbangan tertentu dari karakteristik populasi. Berikut ini adalah beberapa kriteria yang akan diambil untuk pengambilan sampel pada penelitian:

Tabel 1
Kriteria Sampel Penelitian

No	Keterangan	Jumlah
1.	Terdaftar di BEI pada periode 2014 - 2016	60
2.	Mempublikasikan laporan keuangan periode 2014 - 2016	33
3.	Memiliki laba positif periode 2014 - 2016	29
4.	Perusahaan yang terpilih sebagai sampel	20
	Jumlah sampel	20
	20 perusahaan × 3 tahun penelitian	60 observasi

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Pada penilaian kriteria diatas dapat diambil sampel sebanyak 20 perusahaan. Berikut nama - nama perusahaan:

Tabel 2
Daftar Nama Perusahaan

No	Nama Perusahaan	Kode
1.	PT. Agung Podomoro Land Tbk	APLN
2.	PT. Alam Sutera Realty Tbk	ASRI
3.	PT. Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA
4.	PT. Bekasi Fajar Indrial Eastate Tbk	BEST
5.	PT. Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE
6.	PT. Ciputra Development Tbk	CTRA
7.	PT. Duta Anggoda Realty Tbk	DART
8.	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII
9.	PT. Gading Development Tbk	GAMA
10.	PT. Gawa Makasar Tairisin Development Tbk	GMTD
11.	PT. Jaya Real Property Tbk	JRPT
12.	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA
13.	PT. Lippo Cikarang Tbk	LPCK
14.	PT. Lippo Karawaci Tbk	LPKR
15.	PT. Metropolitan Land Tbk	MTLA
16.	PT. Pakuwon Jati Tbk	PWON
17.	PT. Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN
18.	PT. Roda Vivatex Tbk	RDTX
19.	PT. Sitara Propertindo Tbk	TARA
20.	PT. Summarecon Agung Tbk	SMRA

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Teknik Pengumpulan Data

Sugiyono (2012:240) dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bias berbentuk tulisan, gambar, dan karya - karya monumental Untuk teknik pengumpulan data penelitian, menggunakan teknik dokumen atau yang merupakan pengumpulan data yang digunakan tidak secara langsung pada subyek penelitian. Teknik ini sendiri dapat digunakan untuk bahan analisis data - data pada teknik dokumen sendiri yaitu data sekunder. Selain menggunakan teknik data dokumen, juga menggunakan teknik

pengumpulan data studi pustaka. Teknik studi pustaka merupakan studi yang diterapkan dengan mempelajari buku – buku literature, catatan, serta laporan yang sesuai dengan tujuan penelitian.

Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel

Variabel Dependen

Struktur Modal

Menurut Sugiyono (2012:59) pengertian variabel terikat ialah variable yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas. Untuk itu, pada penelitian ini akan menggunakan variable struktur modal. Struktur modal didalam pembiayaan akan dilakukan dengan membandingkan antara modal sendiri dengan hutang yang dimiliki. Pada penelitian ini dalam perhitungan struktur modal akan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\%$$

Variabel Independen

Untuk penelitian ini variabel independen yang merupakan variabel bebas atau variabel yang mempengaruhi dari variabel terikat menggunakan tiga variabel bebas, yaitu sebagai berikut:

Penjualan

Penjualan sangat berpengaruh baik naik atau turunnya struktur modal dalam suatu perusahaan. Untuk itu penjualan merupakan salah satu faktor yang dapat berpengaruh bagi struktur modal perusahaan. Berikut adalah rumus yang digunakan untuk menghitung penjualan dalam menentukan tingkat penjualannya:

$$\text{Pertumbuhan Penjualan} = \frac{\text{Penjualan}_t - \text{Penjualan}_{t-1}}{\text{Penjualan}_{t-1}} \times 100\%$$

Keterangan:

Penjualan_t = Penjualan Tahun Sekarang.

Penjualan_{t-1} = Penjualan Tahun Sebelumnya.

Ukuran Perusahaan

Dengan semakin tingginya modal dan semakin banyaknya asset yang dimiliki oleh suatu perusahaan, maka semakin tinggi dan semakin besarnya ukuran perusahaan yang ada pada suatu perusahaan. Selain modal dan asset yang dapat mempengaruhi ukuran perusahaan ialah hutang. Hutang yang dimiliki oleh perusahaan juga dapat mengukur ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan dapat mempengaruhi tinggi atau rendahnya struktur modal. Berikut ini adalah perhitungan yang digunakan untuk menghitung ukuran perusahaan:

$$\text{Ukuran Perusahaan} = \text{Ln} (\text{Total Asset})$$

Keterangan:

Ln = Natural Logaritma.

Total Asset = Total Asset Perusahaan.

Tangibility

Tangibility atau struktur asset dapat juga digunakan untuk sebagai alat dalam menghitung fleksibilitas pada pendanaan oleh perusahaan. Dengan menggunakan tangibility perusahaan dapat mengetahui berapa besar hutang yang dimiliki. Tangibility juga dapat dikatakan sebagai asset tetap, yang dimana asset ini akan digunakan untuk dijadikan pinjaman dalam mencari pendanaan internal. Dengan demikian untuk mencari perhitungan tangibility digunakan rumus, sebagai berikut :

$$\text{Struktur Asset} = \frac{\text{Asset Tetap}}{\text{Total Asset}} \times 100\%$$

Teknik Analisis Data

Analisis data digunakan untuk menghitung atau mengelola data yang didapat dalam sebuah penelitian agar menghasilkan informasi:

Analisis Regresi Linier Berganda

Pengaruh antar variabel bebas terhadap variable terikat sangat kompleks dalam penelitian. Maka dari itu regresi linier berganda adalah mengukur pengaruh anatara keterikatan variabel bebas dengan variabel terikat. Model persamaan yang dipakai dalam penelitian ini seperti berikut:

$$\text{Struktur Modal} = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + e$$

Keterangan:

a = Konstanta

b_1, b_2, b_3 = Koefisiensi regresi untuk masing - masing variable independen

x_1 = Penjualan

x_2 = Ukuran perusahaan

x_3 = Tangibility

e = Nilai residu

Uji Asumsi Klasik

1. Uji Normalitas

Hal ini di karenakan suatu residual harus memiliki distribusi normal. Menurut Ghozali (2013:154) ada dua cara untuk mendeteksi residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan analisis grafik dan uji statistic.

2. Uji Multikolinieritas

Menurut Ghozali (2013:103) uji multikolinieritas bertujuan untuk mendeteksi variabel independent pada model regresi saling berkorelasi.

3. Uji Autokorelasi

Secara garis besar, uji autokorelasi digunakan untuk mendeteksi terjadi korelasi antara residu pada periode saat ini (t) dengan residu pada periode satu periode sebelumnya ($t-1$).

4. Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain.

Pengujian Hipotesis

Menurut Ghozali (2013:95), ketepatan fungsi regresi dalam mengestimasi nilai aktual dapat diukur dari goodness of fit-nya. Secara statistik dapat diukur dari nilai statistik t , nilai statistik f dan koefisien determinasinya.

1. Uji Statistik (uji t)

Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui secara parsial variabel bebas berpengaruh secara signifikan atau tidak terhadap variabel terikat.

2. Uji Statistik (uji F)

Uji statistik F pada dasarnya menunjukkan semua variabel bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara simultan terhadap variabel terikat.

3. Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi (R²) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda bertujuan untuk mengetahui pengaruh antara keterikatan dan seberapa pengaruh variabel bebas dengan variabel terikat. Analisis regresi linier berganda juga diperuntukkan untuk menentukan arah hubungan antar variabel. Pada penelitian ini setelah menggunakan perhitungan dengan regresi linier berganda, untuk lebih teliti maka penelitian ini menggunakan rumus L/N atau logaritma natural dan melakukan outlier atau pengurangan data. Penggunaan rumus L/N dan pengurangan data ini hanya dilakukan pada variabel pertumbuhan penjualan. Berikut ini hasil analisis regresi linier berganda:

Table 3
Hasil Analisis Regresi Linier Berganda
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	162.754	56.589		2.876	.007
P	-13.621	4.551	-.479	-2.993	.005
UP	-.008	.014	-.105	-.584	.563
T	-.348	.403	-.159	-.861	.395

a. Dependent Variable: SM

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Dari hasil perhitungan SPSS dengan menggunakan rumus L/N dan telah melakukan outlier diatas, maka analisis regresi linier berganda dapat diformulasikan sebagai berikut:

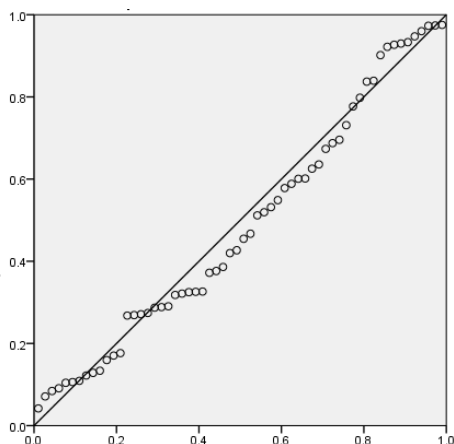
$$\text{Struktur Modal (DER)} = 162.754 - 13.621P - 0,008UP - 0,348T + e$$

Berdasarkan persamaan regresi diatas dapat di jelaskan bahwa: (1) Konstanta (α). Besar nilai konstanta (α) sebesar 162.754 yang dimana menunjukkan bahwa jika variabel bebas yang terdiri dari penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility sama dengan nol, maka variabel terikat yaitu struktur modal mengalami kenaikan sebesar 162.754. (2) Koefisien Regresi P. Besar nilai penjualan sebesar -13.621 menunjukkan arah hubungan negatif (berlawanan) antara penjualan dengan struktur modal. Artinya jika variabel penjualan mengalami kenaikan 1 satuan maka struktur modal mengalami penurunan sebesar 13.621. (3) Koefisien Regresi UP. Besar nilai ukuran perusahaan sebesar -0,008 menunjukkan arah hubungan negatif (berlawanan) antara ukuran perusahaan dengan struktur modal. Ini menunjukkan jika variabel ukuran perusahaan mengalami kenaikan 1 satuan maka struktur modal mengalami penurunan sebesar 0,008. (4) Koefisien Regresi T. Besar nilai tangibility sebesar -0,348 menunjukkan arah hubungan negatif (berlawanan) antara tangibility dengan struktur modal. Ini menunjukkan jika variabel tangibility mengalami kenaikan 1 satuan maka struktur modal mengalami penurunan sebesar 0,348.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Hal ini di karenakan suatu residual harus memiliki distribusi normal. Menurut Ghozali (2013:154) ada dua cara untuk mendeteksi residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan analisis grafik dan uji statistik:



Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Gambar 2

Grafik Pengujian normal *p*-plot of regression standardized

Analisis grafik dapat di gambarkan dengan melalui grafik *normal P-plot of regression standardized residual* yang dimana histogram yang membandingkan dua data observasi dengan distribusi normal. Distribusi normal akan membentuk garis diagonal, dan jika data residual normal. Dari gambar grafik diatas dapat dilihat bahwa penyebaran data (titik) berada pada di sekitar sumbu garis diagonal dari garis diagonal distribusi normal. Hal ini menandakan data yang di sajikan telah berdistribusi normal dan memenuhi asumsi normalitas:

Tabel 4

Hasil Uji Normalitas Kolmogorof-Sminof
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Standardized Residual
N		60
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.97424460
Most Extreme Differences	Absolute	.095
	Positive	.095
	Negative	-.077
Test Statistic		.095
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 ^{c,d}

a. Test distribution is Normal.

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Analisis statistik non-parametrik menggunakan metode kolmogorof-sminof (K-S), maka apabila didapatkan nilai residual distribusi normal nilai sig > 0,05 menunjukkan nilai residual memenuhi asumsi normalitas. Dan jika apabila didapatkan nilai residual distribusi normal nilai sig < 0,05. Maka nilai residual tidak memenuhi asumsi normalitas pada data yang tersedia. Dari hasil uji SPSS tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pada model ini mengalami normal dan memenuhi asumsi uji normalitas pada kesamaan data. Sehingga pada regresi yang digunakan pada penelitian ini dengan menggunakan uji normalitas non-parametrik kolmogorof-sminof layak untuk di teliti.

Uji Multikolinierita

Menurut Ghozali (2013:103) Uji Multikolinieritas bertujuan untuk mendeteksi variabel independent pada model regresi saling berkorelasi. Multikolinieritas dapat diketahui dengan cara melihat nilai *tolerance value* dan *varlance inflation factor (VIF)*. Dengan kriteria:

- a. Apabila *tolerance value* > 0,1 dan VIF < 10, maka tidak akan terjadi multikolinieritas antara varibel bebas dengan model regresi.

Apabila *tolerance value* < 0,1 dan VIF > 10, maka akan terjadi multikolinieritas antara variabel bebas dengan model regresi. Berikut adalah hasil uji multikolinieritas:

Table 5
Hasil Uji Multikolinieritas
Coefficients^a

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
1 (Constant)		
P	.891	1.123
UP	.801	1.248
T	.729	1.372

a. Dependent Variable: DER

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Dari tabel hasil uji multikolinieritas SPSS di atas menunjukkan bahwa pada penjualan (P) memiliki *tolerance* sebesar 0,891, ukuran perusahaan (UP) sebesar 0,801, dan untuk tangibility (T) memiliki sebesar 0,729 yang dimana *tolerance* lebih besar dari 0,1. Sedangkan untuk VIF pada penjualan (P) sebesar 1,123, ukuran penjualan (UP) sebesar 1,248, dan tangibility (T) sebesar 1,372 kurang dari 10. Maka ketiga variabel bebas tidak memiliki gejala multikolinieritas, atau tidak terjadi multikolinieritas pada variabel bebas penelitian ini.

Uji Autokorelasi

Secara garis besar, uji autokorelasi digunakan untuk mendeteksi terjadi korelasi antara residu pada periode saat ini (t) dengan residu pada periode satu periode sebelumnya (t-1). Pada penelitian ini peneliti memiliki jumlah data sebanyak n=60. Namun, pada n=60 data tersebut setelah dilakukan perhitungan SPSS telah mengalami autokorelasi. Sehingga pada penelitian ini peneliti telah melakukan L/N dan melakukan *outlier* pada salah satu variable bebas yaitu penjualan (P) untuk mendapatkan hasil yang baik, yaitu tidak terjadinya autokorelasi pada data penelitian. Maka dari itu pada penelitian ini dengan memiliki hasil autokorelasi peneliti melakukan perhitungan kembali dengan menggunakan rumus L/N dan melakukan *outlier* untuk data n=60 menjadi n=38:

Tabel 6
Hasil Uji Autokorelasi
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.457 ^a	.209	.139	39.64709	1.847

a. Predictors: (Constant), T, P, UP

b. Dependent Variable: SM

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

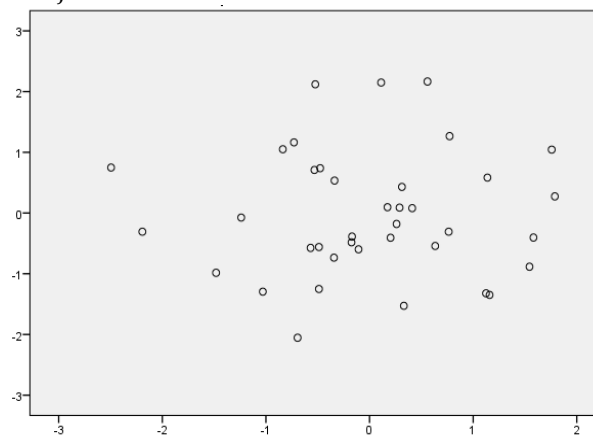
Dari hasil uji autokorelasi dengan n=38 dapat di lihat bahwa Durbin Watson sebesar 1,847. Dengan perhitungan $dU < dW < 4 - dU$ dimana dU sebesar 1,6563 yang di peroleh dari tabel Durbin Watson n=38 dan k=3. Jika dilakukan perhitungan dengan kriteria $dU < dW < 4 - dU = 1,6563 < 1,847 < (4 - 1,6563) = 1,6563 < 1,847 < 2, 3437$. Sehingga dapat di simpulkan

bahwa setelah di lakukan SPSS dengan menggunakan rumus L/N dan melakukan *outlier* dengan mengubah $n=60$ menjadi $n=38$ dan $k=3$ yang tetap tidak mengalami autokorelasi

Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain. Untuk memutuskan apabila pada penelitian terdapat heteroskedastisitas terdapat kriteria sebagai berikut: (a) Jika pada grafik scatterplot terlihat titik – titik yang membentuk pola tertentu, yang teratur, maka dapat di simpulkan bahwa terjadi masalah heteroskedastisitas. (b) Jika pada grafik scotterplot titik – titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 dan pada sumbu Y seta tidak membentuk pola tertentu yang teratur, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah heteroskedastisitas.

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan dua kali perhitungan SPSS dengan perhitungan awal data yang dipergunakan sebanyak $n=60$ dan setelah dilakukan L/N dan melakukan *outlier* maka jumlah data yang di pergunakan oleh peneliti berubah manjadi $n=38$, dimana di tujukan untuk mencari hasil yang diinginkan oleh penelitian ini. Berikut ini gambar grafik dengan menggunakan jumlah data $n=38$:



Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Gambar 3

Hasil Uji Heteroskedastisitas

Dengan hasil perhitungan SPSS dengan jumlah data $n=38$ dapat dilihat bahwa titik – titik telah mengalami penyebaran di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y. sehingga dapat di simpulkan bahwa pada data $n=38$ tidak mengalami heteroskedastisitas. Yang di amana model regresi layak di pakai untuk suatu penelitian.

Dari hasil uji klasik secara keseluruhan pada penelitian ini telah baik dan telah memenuhi asumsi dari semua pengujian kalsik yang dilakukan.

Pengujian Hipotesis

Uji Statistik (uji t)

Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui secara parsial variabel bebas berpengaruh secara signifikan atau tidak terhadap variabel terikat. Pada pengujian uji t memiliki kritria pengujian. Berikut ini kriteri untuk pengujian uji t:

- Jika nilai signifikan $> 0,05$ maka H_0 di terima, artinya pertumbuhan penjualan, dan tangibility tidak memiliki hubungan signifikan terhadap struktur modal.
- Jika nilai signifikan $< 0,05$ maka H_0 di tolak, artinya pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan dan tangibility memiliki hubungan signifikan terhadap struktur modal.

Namun, pada penelitian ini peneliti menggunakan rumus L/N dan melakukan *outlier* untuk data yang semula berjumlah n=60 menjadi n=38. Hal ini dilakukan untuk hasil uji t dengan jumlah data n=60 memiliki hasil nilai tidak signifikan pada pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility. Berikut ini tabel hasil uji t pada perhitungan SPSS dengan menggunakan jumlah data n=38:

Table 7
Hasil Uji t
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	162.754	56.589		2.876	.007
P	-13.621	4.551	-.479	-2.993	.005
UP	-.008	.014	-.105	-.584	.563
T	-.348	.403	-.159	-.861	.395

a. Dependent Variable: SM

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Setelah melakukan L/N dan melakukan *outlier* pada perhitungan SPSS dari jumlah data n=60 menjadi n=38. Hasil yang telah di dapat adalah bahwa Penjualan (P) memiliki nilai signifikan sebesar 0,005. (1) Hal ini menandakan bahwa pada penjualan (P) telah memiliki hasil yang signifikan dan bersifat negatif. Ini terlihat dari kriteria uji t yang mengatakan bahwa jika nilai signifikan < 0,05 mengalami signifikan. (2) Hasil uji t pada SPSS yang terjadi pada perhitungan untuk variable ukuran perusahaan (UP) sebesar 0,563 atau lebih besar dari kriteria uji t yang menyatakan bahwa nilai signifikan > 0,05 tidak mengalami signifikan. Maka dengan demikian pada hasil perhitungan uji t untuk ukuran perusahaan (UP) mengali tidak signifikan dan bersifat negatif. (3) Pada hasil tangibility (T) juga mengali tidak signifikan dan bersifat negatif. Ini terlihat dengan tangibility (T) memiliki nilai signifikan sebesar 0,395. Yang dimana tidak sesuai dengan kriteria uji t untuk signifikan variable yang di ujikan harus memiliki nilai signifikan < 0,05.

Uji Statistik (uji F)

Uji statistik F pada dasarnya menunjukkan semua variabel bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara simultan terhadap variabel terikat. Pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan kriteria sebagai berikut ini:

- a. Jika nilai signifikan F < 0,05 maka variable bebas layak untuk di gunakan sebagai model penelitian terhadap variable terikat
Jika nilai signifikan F > 0,05 maka variable bebas tidak layak untuk di gunakan sebagai model penelitian terhadap variable terikat.

Pada uji F yang di lakukan penelitian ini juga menggunakan rumus L/N dan melakukan *outlier* untuk perhitungan SPSS. Maka dari itu terjadi perubahan jumlah data yang semula n=60 menjadi n=38. Berikut ini adalah hasil perhitung SPSS dari hasil perubahan jumlah data:

Tabel 8
Hasil Uji F
ANOVA^a

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	14082.439	3	4694.146	2.986	,045 ^b
Residual	53444.324	34	1571.892		
Total	67526.763	37			

a. Dependent Variable: SM

b. Predictors: (Constant), T, PP, UP

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Dari hasil perhitungan SPSS yang telah menggunakan rumus L/N dan dilakukan *outlier* dimana di tujukan untuk mendapatkan nilai yang diinginkan oleh peneliti. Maka hasil yang di dapat adalah nilai signifikan sebesar 0,045 yang dimana sesuai dengan kriteria bahwa jika nilai signifikan < 0,05 maka variable bebas yang terdiri dari pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility layak untuk di jadikan model penelitian terhadap struktur modal.

Uji Koefisien Determinasi (R²)

Koefisien determinasi (R²) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Pada koefisien determinasi (R²) semakin besar keterkaitan variable bebas yang terdiri dari pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility akan semakin baik untuk struktur modal yang merupakan variabel terikat. Pada penelitian ini untuk perhitungan determinasi (R²) dalam SPSS juga menggunakan rumus L/N dan melakukan *outlier* untuk menghasilkan hasil yang di inginkan. Berikut ini hasil dari perhitungan SPSS yang dengan menggunakan rumus L/N dan melakukan *outlier*:

Table 9
Hasil uji Determinasi
Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.457 ^a	.209	.139	39.64709	1.847

a. Predictors: (Constant), T, PP, UP

b. Dependent Variable: SM

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018

Dari hasil perhitungan di atas dapat disimpulkan bahwa keterkaitan antara pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility yang merupakan dari variabel bebas memiliki keterkaitan sebesar 0,209 atau 20,9% dan 79,1% di pengaruhi oleh faktor lain.

Dengan demikian dari hasil perhitungan uji hipotesis dapat disimpulkan bahwa pada pertumbuhan naik atau turunnya struktur modal dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti pertumbuhan penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility.

Pembahasan

Pengaruh Penjualan Terhadap Struktur Modal

Dari hasil uji t yang menunjukkan bahwa variabel penjualan memiliki hasil yang signifikan dan bersifat negatif terhadap struktur modal. Dengan demikian dapat di artikan bahwa pada struktur modal perusahaan real estate memiliki pengaruh terhadap penjualan perusahaan dan memiliki hubungan bersifat negatif karena pada struktur modal perusahaan tingkat tumbuh dan rendahnya penjualan dapat mempengaruhi pada setiap penurunan struktur modal. Dampak yang diperoleh dari pertumbuhan penjualan bagi struktur modal perusahaan real estate ialah dengan tingkat pendapatan perusahaan yang selanjutnya dapat

berpengaruh pada modal yang akan dimiliki oleh perusahaan real estate. Dengan dapat lebih mempeluas dan memperbanyak produksi produk yang di miliki, sehingga para investor tertarik untuk berinvestasi. Hasil yang di peroleh dari perhitungan uji t bagi perusahaan real estate dengan memiliki sifat yang negatif, maka perusahaan real estate dapat lebih memperhitungkan tingkat penurunan dari pendapatan atau penjualan peroduk real estate. Dari pertumbuhan penjualan perusahaan mampu mempertahankan pendapatan modal dan karena itu struktur modal pada perusahaan akan tetap memiliki nilai yang stabil untuk mendapatkan modal bagi perusahaan.

Dari hasil uji t juga dapat diketahui bahwa pada hipotesis (H1) dapat di terima dengan hasil yang signifikan namun memiliki hubungan yang bersifat negatif terhadap struktur modal perusahaan real estate. Hal ini sesuai dengan penelitian yang di lakukan oleh Cahyo *et al.* (2014) Perusahaan yang tumbuh dengan pesat lebih banyak membutuhkan dana sehingga dibutuhkan banyak dana eksternal, suatu perusahaan yang laju penjualannya tinggi harus menyediakan modal yang cukup guna mendukung operasional perusahaan.

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal

Dari hasil uji t yang di dapat bahwa ukuran perusahaan tidak signifikan dan memiliki hubungan yang negatif. Dengan memiliki hasil yang tidak signifikan ini dapat diartikan bahwa ukuran perusahaan bagi struktur modal perusahaan real estate mempengaruhi tidak signifikan terhadap struktur modal. Serta untuk hubungan yang bersifat negatif dapat diartikan bahwa penurunan ukuran perusahaan bagi struktur modal perusahaan real estate tidak berpengaruh. Maka dari itu ukuran perusahaan yang mengalami penurunan tidak mempengaruhi operasional perusahaan, namun dapat mempengaruhi kreditur untuk tidak memberikan pinjaman modal bagi perusahaan real estat yang dimana dapat mempengaruhi struktur modal perusahaan. Ukuran perusahaan terhadap struktur modal memiliki hubungan yang cukup penting. Hal ini dikarenakan besar kecilnya ukuran perusahaan dapat mempengaruhi pemberian pinjaman dari pihak kreditur untuk dapat memenuhi modal yang di butuhkan perusahaan operasional produksi dari perusahaan real estate tersebut.

Dengan demikian dari hasil uji t dapat di simpulkan bahwa hipotesis untuk (H2) di tolak. Ini sesuai dengan tidak signifikannya hasil uji t tersebut bersifat negatif terhadap struktur modal. Ini tidak sesuai dengan hasil penelitian yang di lakukan oleh Lisa dan Jogi (2013) perusahaan dengan ukuran besar memiliki akses lebih besar dan luas untuk mendapat sumber pendanaan dari luar, sehingga untuk memperoleh pinjaman akan menjadi lebih mudah karena akan dikatakan bahwa perusahaan dengan ukuran besar memiliki kesempatan lebih besar untuk memenangkan persaingan atau bertahan dalam industry. Dalam teori tersebut juga di perkuat dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Afrianah (2016) ukuran perusahaan mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk memperoleh tambahan modal eksternal untuk membiayai aktivitas operasional perusahaan.

Pengaruh Tangibility Terhadap Struktur Modal

Pada hasil uji t yang di dapat adalah bahwa tangibility atau struktur asset memiliki hubungan tidak signifikan dan bersifat negatif. Hal ini dapat di artikan bahwa pada tangibility suatu perusahaan memiliki hubungan tidak signifikan terhadap struktur modal perusahaan real estate. Dan untuk sifat yang negative menandakan bahwa saat tangibility mengalami penurunan maka struktur modal perusahaan tidak dipengaruhi. Oleh dari itu apabila tangibility mengalami penurunan, struktur modal akan juga mengalami penurunan. Ini dikarenakan perusahaan real estate akan memiliki risiko atas biaya - biaya dan bunga yang harus di keluarkan untuk pembayaran hutang yang di dapat dari pijaman eksternal untuk pemenuhan modal dimana dibutuhkan oleh perusahaa untuk operasional dan produksi perusahaan. Tangibility di pergunakan oleh perusahaan karena memiliki risiko yang lebih

rendah terhadap pengeluaran biaya – biaya dan bunga. Maka dari itu banyak perusahaan real estate lebih memilih menggunakan tangibility atau struktur asset internal.

Dari uji t yang di dapat untuk tangibility yang menunjukkan bahwa tidak adanya signifikan dan bersifat negatif, maka hipotesis untuk (H3) di tolak. Hasil ini tidak sesuai dengan teori hasil penelitian oleh Antao dan Bonfim (2012) semakin proporsi asset tangibility perusahaan, maka kreditur akan lebih mudah memberi pinjaman sehingga tingkat utang perusahaan menjadi besar.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan. Faktor – faktor yang di pergunakan tersebut mengenai penjualan, ukuran perusahaan, dan tangibility terhadap struktur modal pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI selama tahun 2014 – 2016. Maka dari itu dapat disimpulkan dari hasil penelitian sebagai berikut: (1) Penjualan memiliki hubungan yang signifikan terhadap struktur modal namun, memiliki sifat hubungan yang negatif bagi struktur modal perusahaan real estate yang terdaftar di BEI selama tahun 2014 – 2016. (2) Ukuran perusahaan tidak memiliki hubungan signifikan dan memiliki sifat negatif terhadap struktur modal pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI selama tahun 2014 – 2016. (3) Tangibility memiliki hasil tidak adanya hubungan signifikan terhadap struktur modal dan memiliki hubungan negatif terhadap struktur modal pada perusahaan real estate yang terdaftar di BEI selama tahun 2014 – 2016.

Saran

Dari hasil analisis dan kesimpulan di atas, dapat di peroleh beberapa saran yang dapat di berikan yaitu sebagai berikut: (1) Dengan penjualan sebagai salah satu faktor yang dapat mempengaruhi struktur modal perusahaan khususnya perusahaan real estate, maka perusahaan sebaiknya dapat lebih mengupayakan kenaikan dalam pertumbuhan penjualan yang dimana saat ini semakin maraknya perusahaan – perusahaan yang membuka usaha industry dalam bidang real estate. Hal ini terlihat dengan semakin tingginya kebutuhan masyarakat akan pentingnya investasi dalam bentuk baik perumahan, ruko (rumah toko), perkantoran, dan lain – lain yang dimana termasuk dalam bidang industry real estate. (2) Untuk mencari modal yang digunakan biaya operasional perusahaan dalam memproduksi produknya. Salah satu bahan pertimbangann adalah dengan melihat besarnya ukuran suatu perusahaan. Maka dari itu sebaiknya perusahaan semakin memperhatikan dalam pembangunan perusahaan sendiri, guna untuk dapat lebih banyak memperoleh sumber modal sebagai bahan pertimbangan dalam bentuk nyata. (3) Bagi perusahaan penggunaan modal sendiri atau modal internal lebih dapat menguntungkan, hal ini di karenakan jika mengguakan modal dari hasil internal akan dapat mengurangi pembiayaan yang di peruntukkan untuk pembayaran pinjaman modal. Maka dari itu perusahaan diharapkan dapat lebih memperhitungkan penggunaan modal sendiri atau penggunaan modal internal. Sehingga dapat lebih menekankan biaya – biaya untuk operasional perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrianah, E. S. 2016. Analisis Pengaruh Pertumbuhan Penjualan, Perputaran Kas, Perputaran Persediaan, Ukuran Perusahaan dan Perputaran Aktiva Terhadap Profitabilitas (Studi Kasus Pada SPBU di Daerah Tanggerang Periode Tahun 2012 – 2015). *Skripsi*. Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Islam Negeri Syari Hidayatullah. Jakarta.
- Antao, P., dan D. Bonfim. 2012. The dynamic of capital structure decisions. *Working Pappers Economics and Research Department* (6): 4–7.

- Brigham E. F. Houston JF. 2013, *Dasar – dasar Manajemen Keuangan*. Edisi 11. Salemba Empat. Jakarta.
- Cahyo, H. N., R. Andini., dan A. Oemar. 2014. Pengaruh Profitabilitas, Stabilitas Penjualan, Firm Size, Likuiditas Dan Struktur Aset Terhadap Struktur Modal Perusahaan Manufaktur Periode 2010-2012. *Jurnal Bisnis dan Akuntansi*, 14(4): 11.
- Ferdiansyah, M S, dan Isnurhadi. 2013. Faktor Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen dan Bisnis Sriwijaya*, 11(2): 83-180.
- Ghozali, I. 2013. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 21 Update PLS Regresi*: Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang.
- Harjito, D. A. dan Martono. 2014. *Manajemen Keuangan. Edisi Kedua. EKONOSIA Kampus Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia*. Yogyakarta.
- Kasmir. 2012, *Analisis Laporan Keuangan*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Lessy, D. A. 2016. Pengaruh Ukuran Perusahaan, Likuiditas Profitabilitas, dan Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Skripsi*. Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi. Universitas Negeri Yogyakarta. Yogyakarta.
- Lisa, P dan C. Jogi. 2013. Analisa Faktor yang Mempengaruhi Likuiditas Pada Industri Ritel yang Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2007-2012. *Business Accounting Review*. 1(2): 298-305.
- Maryanti, E. 2016. Analisis Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan, dan Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Sektor Industri barang Konsumsi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Strudi Empiris pada perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012 – 2014). *Riset Akuntansi dan Keuangan Indonesia*, 1(2): 143-151.
- Nugrahani, S.M. dan R.D. Sampurno. 2012. Analisis Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan Penjualan, Ukuran Perusahaan Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Struktur Modal (Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2008- 2010). *DIPONEGORO BUSINESS REVIEW*. 1(1): 4.
- Riyanto, B. 2011. *Dasar – Dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi 4. BPFE-YOGYAKARTA. Yogyakarta.
- Sartono, A. 2012. *Manajemen Keuangan Teoridan Aplikasi*. Edisi 4. BPFE. Yogyakarta.
- Shandy, N. A. 2017. Analisis Pengaruh Faktor Penentu Struktur Modal Terhadap Keputusan Pendanaan (Studi Kasus pada Perusahaan yang Terdaftar di Jakarta Islamic Index Periode 2012 – 2016). *Skripsi*. Program studi manajemen, fakultas ekonomi dan bisnis. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. Jakarta.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R dan B*. Alfabeta. Bandung.
- Susanti, Y dan Agustin, S. 2015. Faktor Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal Perusahaan Food And Beverages. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, 4(9): 7.
- Internet
- Agustina, S. 2015. Permodalan Koperasi. <https://12ak1agustina.wordpress.com/2015/11/07/permodalan-koperasi/>. 06 Januari 2018 (18.25).
- Burhanuddin, A. 2013. Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian. <https://afidburhanuddin.wordpress.com/2013/05/21/pengumpulan-data-dan-instrumen-penelitian/>. 17 November 17 (11.16).
- Efsha, F. 2017. Metode Penelitian Kausal Komparatif. <https://www.scribd.com/doc/146459427/Metode-Penelitian-Kausal-Komparatif>. 09 November 17. (21.18).

- Hadi, G. 2016. Apa yang dimaksud dengan penelitian kausal perbandingan. <https://www.dictio.id/t/apa-yang-dimaksud-dengan-penelitian-kausal-perbandingan/8895>. 00 November 17. (21.20).
- Mardani, R. 2017. Teori Asumsi Klasik Regresi Linier Berganda. <https://mardanijournal.wordpress.com/2017/03/05/asumsi-klasik-regresi-linear-berganda/>. 25 November 17 (08.55).
- WDI. 2016. KIK-DIRE, Peluang Investasi di Industri Properti. <https://economy.okezone.com/read/2016/09/05/470/1481976/kik-dire-peluang-investasi-di-industri-properti>. 16 Oktober 2017 (14.10).
www.idx.co.id.