

## **Analisis *Capital Structure* Terhadap Profitabilitas Perusahaan *Property* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI)**

Maria Junianta<sup>1</sup>, Darius Damestuteles<sup>2</sup>, Fitria Elvi<sup>3</sup>

Institut Teknologi Keling kumang

E-mail: [mariajunianta43@gmail.com](mailto:mariajunianta43@gmail.com)

### **Abstract.**

*The effect of capital structure on the profitability of the case study of property companies listed on the Indonesia Stock Exchange is the aim of this study for the 2019-2021 research period, the company's financial reports which become the data in this study are called secondary data. There were 29 samples in this study where the sample was selected based on the criteria of having complete financial report data during the study period. Analysis of financial report data produces a Debt to Equity Ratio (DER) variable that has a positive and significant effect on profitability.*

### **Keywords:**

*Capital Structure; Profitabilitas*

## **PENDAHULUAN**

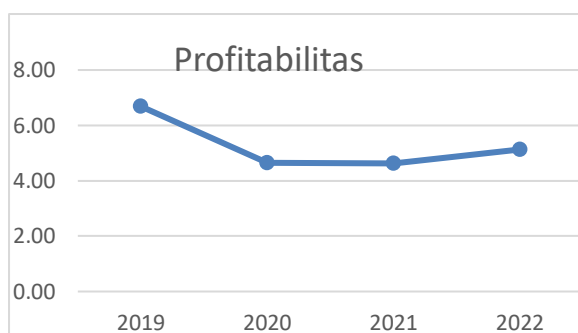
Perusahaan *Property* berkonsentrasi pada di bidang pembangunan seperti rumah, gedung, peralatan rumah tangga, tanah dan lainnya. Bertambahnya penduduk tentu saja bertambah pula permintaan akan rumah dan peralatan rumah tangga. Selain untuk memenuhi permintaan pasar tentu saja *property* merupakan salah satu bidang yang dapat menjadi pendukung pertumbuhan perekonomian suatu Negara.

Saat ini minat dan pengetahuan masyarakat untuk berinventasi diperusahaan properti semakin meningkat, struktur modal adalah salah satu faktor pertimbangan yang cukup penting untuk diperhitungkan terutama untuk memenuhi kebutuhan modal perusahaan

karena akan membiayai operasi perusahaan secara berkelanjutan yang menjadi salah satu faktor penting dalam perusahaan. *Capital* menjadi faktor utama yang dibutuhkan perusahaan untuk melakukan ekspansi. Perbandingan antara hutang dan modal sendiri di sebut struktur modal dalam struktur.

Profitabilitas didalam perusahaan merupakan salah satu faktor penting yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan *Capital Structure*. Menurut Brigham dan Gapenski, perusahaan yang memiliki *return* yang besar lebih banyak menggunakan *debt*, namun perusahaan yang memiliki *retun* rendah lebih sering memanfaatkan *debt* yang tinggi untuk mendanai operasi perusahaan.

Berdasarkan Gambar 1.1 Pergerakan profitabilitas Properti pada tahun 2019 sebesar 6,68% %, tahun 2020 profitabilitas menurun menjadi 4,65%, tahun 2021 profitabilitas semakin menurun menjadi 4,63%, dan pada tahun 2022 profitabilitas mulai meningkat menjadi 5,13% (Sumber: Badan Pusat Statistik Tahun 2022).



**Gambar 1.1**  
**Pergerakan Profitabilitas Sektor**  
**Properti dari tahun 2019-2022**

Berdasarkan paparan mengenai perusahaan property diatas maka peneliti menetapkan judul sebagai berikut “Analisis *Capital Structure* Terhadap Profitabilitas Perusahaan Sektor *Property*”.

## **KERANGKA TEORITIS DAN HIPOTESIS**

### **Struktur Modal**

*Capital Structure* adalah faktor utama yang perlu dipertimbangkan oleh perusahaan karena struktur modal yang baik akan berpengaruh pada kondisi keuangan perusahaan, apalagi jika perusahaan mempunyai *debt* yang tinggi hal tersebut dapat memberikan beban yang besar pada perusahaan.

*Capital Structure* mengarah kepada jumlah *short term liabilities* yang memiliki

sifat tetap, *long term liabilities*, *preferen stock*, dan *common stock*. Sehingga *capital structure* adalah perbandingan antara *short term liabilities*, *long term liabilities*, *preferen stock*, dan *stock*, Sartono (2010:225). *Capital Structure* berhubungan dengan pengeluaran jangka Panjang perusahaan yang dihitung dengan membandingkan modal sendiri dan hutang jangka panjang, Sudana (2011:143).

*Capital Structure* adalah deskripsi dari proporsi *financial* perusahaan yaitu *capital* yang berasal dari modal sendiri dan hutang jangka Panjang untuk mendanai perusahaan hal tersebut menjadi dasar, Irham Fahmi (2011:106). Dapat di Tarik kesimpulan dari beberapa definisi yang telah dikemukakan oleh para ahli, mengenai *capital structure* adalah proporsi finansial yaitu *short term liabilities*, *long term liabilities* dan modal sendiri digunakan untuk membiayai operasi perusahaan.

### **Teori *Capital Structure***

Hal yang dapat mempengaruhi *capital structure* secara keseluruhan adalah perubahan yang terjadi pada stuktur modal, masing-masing jenis modal mempunyai moda tersendiri hal tersebutlah yang menjadi. Dalam mengambil keputusan investasi teori struktur modal menjadi hal yang utama yang dapat digunakan sebagai *cut of rate* investasi untuk menentukan biaya modal keseluruhan. Menurut Hanafi (2012:297) pendekatan yang dapat menjelaskan teori struktur modal adalah sebagai berikut:

- a) Pendekatan Tradisional, pendekatan ini berasumsi bahwa dengan adanya *capital structure* yang maksimal, maksudnya struktur modal mempengaruhi nilai perusahaan, untuk mendapatkan *value* perusahaan yang optimal struktur modak harus di rubah.
- b) Pendekatan Miller dan Modigliani (MM),

## ENTREPRENEUR

### Jurnal Bisnis Manajemen Dan Kewirausahaan

Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Majalengka

Published every January and July e-ISSN : (2776-2483), p-ISSN: 2723-1941

Available online <http://ejournal.unma.ac.id/index.php/entrepreneur>

tahun 1960-an Miller dan Modigliani merupakan ekonom mereka menyatakan bahwa hutang yang lebih tinggi dan nilai perusahaan tidak memiliki hubungan dibandingkan dengan *value* perusahaan tidak adanya hutang karena penggunaan hutang di dasarkan penghematan pajak hal ini dalam analisis sampai kepada kesimpulan jika di masukan faktor pajak.

- c) Teori *Trade Off*, teori ini campuran antara teori *capital structure* Miller dan Modigliani dengan memasukan biaya kebangkrutan dan biaya keagenan mensyaratkan ada penghematan pajak dari hutang dengan biaya kebangkrutan.
- d) Model Miller dengan Pajak personal dan perusahaan, kedua ekonom ini memperluas struktur modal *model* menggunakan tidak dengan pajak dan menggunakan pajak. tidak menggunakan pajak *value* perusahaan akan lebih rendah daripada tidak menggunakan pajak, selisih tersebut diperoleh karena bunga bisa dipakai untuk mengurangi pajak melalui penghematan pajak. Selanjutnya Miller memperluas *capital structure model* dengan menerapkan pajak pribadi, Debitur dan pemegang saham wajib membayar pajak saat menerima bunga (pemegang hutang) atau deviden (pemegang saham), tujuan yang hendak dicapai adalah meminimalkan total pajak yang harus dibayarkan (pajak perusahaan, pajak atas pemegang saham, dan pajak atas pemegang utang) tidak hanya meminimalkan pajak perusahaan.
- e) *Pecking Order Theory*, teori ini dapat menjelaskan perusahaan yang memiliki target tingkat hutang yang rendah bukan berarti perusahaan yang merencanakannya, tingkat hutang yang

rendah justru perusahaan memiliki keuntungan dengan tingkat keuntungan yang besar, dengan adanya keuntungan yang besar perusahaan mampu memenuhi kebutuhan internal perusahaan.

### Profitabilitas

Profitabilitas perusahaan adalah bagaimana usaha perusahaan dalam memperoleh laba, investor bertujuan untuk memperoleh dan *return* yang terdiri dari *capital gain* dan *yield* dari saham yang di investasikannya pada perusahaan. *Return* yang diharapkan para investor semakin tinggi searah dengan kemampuan yang dimiliki perusahaan dalam memperoleh laba. Perusahaan yang memakai hutang yang rendah relatif mendapatkan tingkat *return* yang tinggi, dengan kata lain perusahaan yang *profitable* tidak membutuhkan banyak pembiayaan menggunakan utang dengan begitu perusahaan dapat mendanai kebutuhan perusahaan menggunakan hasil operasi perusahaan sendiri.

Fungsi manajemen keuangan adalah bagaimana manajer keuangan dalam membuat keputusan yang berhubungan dengan profitabilitas. Menurut Hampton, 1990 profitabilitas yang memiliki keterkaitan dengan fungsi spesifik adalah sebagai berikut:

1. Pengaturan Biaya, tugas dari manajer keuangan bertugas untuk mengawasi, menganggarkan, dan menghitung total dana yang di keluarkan perusahaan. Manajer keuangan akan memberikan rekomendasi jika terjadi kenaikan biaya perusahaan dapat mengantisipasi.
2. Menentukan *price*, informasi yang diberikan manajer keuangan tentang perubahan biaya, *price*, dan profit margin yang digunakan agar aktivitas operasi perusahaan dapat berjalan dengan baik

## ENTREPRENEUR

### Jurnal Bisnis Manajemen Dan Kewirausahaan

Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Majalengka

Published every January and July e-ISSN : (2776-2483), p-ISSN: 2723-1941

Available online <http://ejournal.unma.ac.id/index.php/entrepreneur>

lancar dan memperoleh laba yang ditargetkan.

3. Memperediksi keuntungan, manajer keuangan memiliki tanggungjawab untuk menganalisis dan memperoleh data yang sesuai kemudian memproyeksi keuntungan yang akan perusahaan. Perusahaan wajib memperhitungkan biaya dan kemampuan perusahaan dalam menjual barang dan menetapkan harga agar dapat memperkirakan keuntungan penjualan dimasa yang akan datang.
4. Mengukur keuntungan yang disyaratkan, biaya modal adalah memperkirakan keuntungan yang disyaratkan mulai dari proposal sebelum diterima.

Untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba di sebut dengan rasio profitabilitas, selain itu pendapatan dan penjualan perusahaan dapat menjadi tolak ukur tingkat efektivitas manajemen perusahaan melalui laba yang diperoleh. Untuk membandingkan berbagai komponen yang ada didalam laporan keuangan perusahaan dengan menggunakan rasio profitabilitas. Tujuan pengukuran adalah mengetahui perkembangan maupun penurunan dalam perusahaan dalam periode tertentu maka pengukuran dapat dilakukan selama beberapa periode, untuk melihat apakah terjadi kenaikan atau penurunan sekaligus untuk mencari penyebab serta solusi yang terjadi dalam perusahaan.

Alat evaluasi kinerja perusahaan dalam periode tertentu dapat menggunakan hasil dari pengukuran rasio profitabilitas, rasio profitabilitas adalah instrument yang digunakan dalam mengukur kinerja manajemen. Pihak luar perusahaan dan perusahaan memiliki tujuan dalam menggunakan rasio profitabilitas, yaitu:

- 1) Menghitung laba dalam satu periode

yang di usahakan perusahaan

- 2) Menghitung laba yang diperoleh perusahaan tahun sebelumnya dan sekarang
- 3) Menghitung laba yang diperoleh perusahaan setiap tahunnya
- 4) Menilai berapa modal sendiri dengan *Earning After Tax*
- 5) Menghitung seberapa besar seluruh dana yang dikeluarkan untuk mengelola perusahaan berupa modal sendiri maupun modal pinjaman
- 6) Tujuan lainnya

Dengan menggunakan rasio profitabilitas manfaat yang diperoleh adalah:

- 1) Menghitung berapa tingkat laba dalam satu periode yang didapatkan perusahaan
- 2) Mengetahui posisi laba perusahaan tahun sekarang dengan tahun sebelumnya
- 3) Menghitung peningkatan laba setiap tahunnya
- 4) Menghitung jumlah laba bersih setelah pajak dan modal sendiri
- 5) Menghitung seberapa besar seluruh dana yang dikeluarkan untuk mengelola perusahaan berupa modal sendiri maupun modal pinjaman
- 6) Manfaat lainnya

Untuk mencapai tujuan perusahaan ada beberapa rasio profitabilitas sering digunakan, menilai keadaan keuangan dan mengukur keuangan perusahaan dapat menggunakan berbagai jenis rasio profitabilitas. Jika semua jenis rasio profitabilitas diterapkan maka hasil analisis akan semakin baik hasil pengukuran dan penilaian yang ditargetkan namun penggunaan rasio ini harus berdasarkan kebijakan manajemen. Berbagai jenis rasio profitabilitas, yaitu:

## ENTREPRENEUR

### Jurnal Bisnis Manajemen Dan Kewirausahaan

Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Majalengka

Published every January and July e-ISSN : (2776-2483), p-ISSN: 2723-1941

Available online <http://ejournal.unma.ac.id/index.php/entrepreneur>

- 1) *profit margin on sales* atau Profit margin untuk menghitung *sales* pada satu tahun tertentu atau beberapa tahun yang disebut dengan margin laba.
- 2) *Return on investmen* (ROI) adalah suatu ukuran mengenai aktivitas manajemen atau total aktiva yang dipakai dalam perusahaan yang menunjukkan atas *return* perusahaan.
- 3) *Return on Equity* (ROE) atau *rentabilitas* merupakan rasio yang digunakan untuk menghitung *earning after tax* dan *equity* dengan menggunakan modal sendiri
- 4) Rasio nilai buku sering di sebut *Earning per share of common stock* merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar manajemen dalam mendapatkan laba yang diinginkan para pemegang saham.

#### METODELOGI PENELITIAN

##### Metode (Pendekatan Kajian)

Metode *Library Research* dan dokumentasi merupakan metode pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini.

##### Teknik Analisis Data

##### Statistik Deskriptif

Menggambarkan dan mendeskripsikan data yang telah dikumpulkan kemudian membuat kesimpulan tidak secara umum disebut statistik deskriptif. Menurut Sugiono 2012, statistik deskriptif merupakan Penyajian data menggunakan tabel, perhitungan nilai maksimum, minimum, penyebaran data melalui perhitungan standar deviasi dan, rata-rata.

##### Analisis Regresi Linier Sederhana

Pada studi kasus ini penulis menguji seberapa besar variabel *Return on Equity* (ROE) dipengaruhi oleh variabel *Debt to Equity Ratio* (DER).

#### HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil pengujian Statistik Deskriptif yang disajikan pada tabel *Descriptive Statistics*, menunjukkan bahwa total sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 87, *Return On Equity* nilai terendahnya -202,13 sedangkan nilai tertingginya 2823,34 dan rata-rata nilainya sebesar 37,2993, *Debt Equity Ratio* nilai terendahnya 3,37 sedangkan nilai tertingginya 7853,83 dan rata-rata nilainya sebesar 160,5755.

Tabel 1.

##### Descriptive Statistics

|                    | N  | Minimum | Maximum | Mean     | Std. Deviation |
|--------------------|----|---------|---------|----------|----------------|
| Debt Equity Ratio  | 87 | 3.37    | 7853.83 | 160.5755 | 836.68422      |
| Return On Equity   | 87 | -202.13 | 2823.34 | 37.9923  | 303.09876      |
| Valid N (listwise) | 87 |         |         |          |                |

Koefisien determinasi (*Adjusted R<sup>2</sup>*) merupakan alat untuk mengukur seberapa besar kemampuan model dalam menjelaskan variabel terikat. Dalam tabel *Model Summary* nilai koefisien determinasi menunjukkan

angka 0.988, angka tersebut menerangkan bahwa kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen cukup kuat karena mendekati angka 1.

**ENTREPRENEUR**  
**Jurnal Bisnis Manajemen Dan Kewirausahaan**  
 Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Majalengka  
 Published every January and July e-ISSN : (2776-2483), p-ISSN: 2723-1941  
 Available online <http://ejournal.unma.ac.id/index.php/entrepreneur>

**Tabel 2**

**Model Summary<sup>b</sup>**

| Model | R                 | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
|-------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|
| 1     | .994 <sup>a</sup> | .988     | .988              | 33.54678                   |

a. Predictors: (Constant), Debt Equity Ratio

b. Dependent Variable: Return On Equity

Uji t diatas menggunakan tingkat signifikansi sebesar 0,05 dapat dilihat pada tabel Uji Statistik t diatas maka diperoleh persamaan sebagai berikut:

**Persamaan :  $PBV = -19,825 + 0,360DER + 0,004$**

Hasil persamaan regresi menunjukkan bahwa variabel dependen dipengaruhi oleh variabel independen *Debt Equity Ratio* (DER) yang memiliki hasil koefisien positif signifikan, hal tersebut menerangkan bahwa jika kenaikan ROE dipengaruhi oleh kenaikan DER.

**Tabel 3.**

**Coefficients<sup>a</sup>**

| Model |                   | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients | t      | Sig. |
|-------|-------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|
|       |                   | B                           | Std. Error | Beta                      |        |      |
| 1     | (Constant)        | -19.825                     | 3.663      |                           | -5.412 | .000 |
|       | Debt Equity Ratio | .360                        | .004       | .994                      | 83.279 | .000 |

a. Dependent Variable: Return On Equity

**Pembahasan**

Hipotesis pada penelitian ini adalah bagaimana pengaruh *Capital Structure* variabel independen terhadap variabel dependen ROE berdasarkan hasil koefisien regresi dan signifikansi adalah sebagai berikut:

**H<sub>1</sub>: Debt To Equity Ratio (DER) memiliki pengaruh positif terhadap Profitabilitas**

Variabel *Debt To Equity Ratio* menghasilkan nilai sig.  $0,000 < 0,05$ , dan beta

0,360 hal tersebut berarti menerangkan bahwa variabel dependen dipengaruhi variabel independen. Hasil penelitian ini sesuai dengan hipotesis yang diajukan. Nilai koefisien DER tersebut menerangkan bahwa jika terjadi kenaikan *Debt To Equity Ratio* (DER) akan meningkatkan Profitabilitas sebesar 0,360.

Kinerja keuangan perusahaan dipengaruhi oleh bagaimana suatu perusahaan dalam pemilihan sumber dana

## ENTREPRENEUR

### Jurnal Bisnis Manajemen Dan Kewirausahaan

Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Majalengka

Published every January and July e-ISSN : (2776-2483), p-ISSN: 2723-1941

Available online <http://ejournal.unma.ac.id/index.php/entrepreneur>

dan membuat keputusan dalam karena hal tersebut merupakan keputusan yang sangat krusial. Modal berasal dari dua sumber yaitu modal yang besumber dari utang yang di pertimbangkan menggunakan dengan *Debt To Equity Ratio* (DER) dan modal sendiri kombinasi kedua modal kerja ini diharapkan dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan. Berdasarkan hasil uji hipotesis penelitian meningkatnya *Debt To Equity Ratio* (DER) searah dengan meningkatnya profitabilitas perusahaan sehingga dapat tarik kesimpulan bahwa profitabilitas memiliki hubungan positif terhadap *Debt To Equity Ratio* (DER).

### SIMPULAN DAN IMPLIKASI

#### Kesimpulan

Berdasarkan pengujian hipotesis dan pembahasan, maka kesimpulan pada penelitian ini adalah *Debt To Equity Ratio* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas perusahaan hal tersebut menjelaskan bahwa setiap kenaikan modal akan meningkatkan profitabilitas perusahaan. Tingginya tingkat pengembalian modal menerminkan efektivitas dari keseluruhan operasi perusahaan baik menggunakan modal sendiri maupun modal pinjaman.

#### Saran

Saran yang diajukan peneliti bagi perusahaan sektor properti adalah sebaiknya perusahaan-perusahaan di sektor properti lebih memanfaatkan modal untuk melakukan pengembangan perusahaan sehingga dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan selain daripada itu perusahaan properti harus

dapat mengelola sumber daya yang dimiliki perusahaan secara efisien.

### DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, Ranti Agus. Ritonga, Kirmizi. A, Al Azhar (2014). Pengaruh Pertumbuhan Aset, Profitabilitas, dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Real Estate dan Properti Yang terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2012. JOM FEKON Vol. 1 No. 2 Oktober 2014.
- Brigman, Eugene F. and Joul F. Houston, 2006. *Fundamental of Fianacial Management*, Dasar-dasar Manajemen Keuangan, Buku satu, Edisi sepuluh, Alih Bahasa Oleh Ali Akbar Yulianto. Jakarta: PT salemba Empat
- Fahmi, Irham. 2014. *Manajemen Keuangan Perusahaan dan Pasar Modal*. Jakarta Selatan: Mitra Wacana Media.
- Ghozali, I. 2006. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Habibah, Maulia (2015). Analisis Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aset, Likuiditas, dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal. *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi*. Vol. 4 No. 7 (2015).
- Hanafi, M. Mamduh. 2010. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta : BPF.
- Hanafi, Mamduh M. 2004. *Manajemen Keuangan*. BPF, Yogyakarta
- Sartono, Agus. 2011. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi 4, Yogyakarta: BPF-Yogyakarta
- Sudana, I Made, (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktek*. Jakarta: Erlangga. Sudana, I Made. 2011. *Manajemen Keuangan*

## **ENTREPRENEUR**

### **Jurnal Bisnis Manajemen Dan Kewirausahaan**

**Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Majalengka**

Published every January and July e-ISSN : (2776-2483), p-ISSN: 2723-1941

Available online <http://ejournal.unma.ac.id/index.php/entrepreneur>

Perusahaan Teori dan Praktik. Jakarta:

Erlangga.

Ghozali,I. 2009. Aplikasi Analisis  
Multivariate dengan Program SPSS.  
Semarang: Badan Penerbit Universitas  
Diponegoro.

Sugiyono. 2012. Metode Penelitian  
Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D.  
Bandung: CV. Alfabeta.