

THE EFFECT OF ASSETS STRUCTURE, LIQUIDITY AND COMPANY SIZE ON CAPITAL STRUCTURE AND PROFITABILITY IN PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE INDONESIA STOCK EXCHANGE IN 2017-2021

Atika Ananda Sabrina¹, Jennifer Chandra^{2*}, Martha Ng³, Intan Diane Binangkit⁴, David⁵

^{1,2,3,&5}Institut Bisnis dan Teknologi Pelita Indonesia

⁴Universitas Muhammadiyah Riau

Email: atikanandas19@gmail.com, jennifer.chandra16@gmail.com*, intandianebinangkit@umri.ac.id

*correspondence author

ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of asset structure, liquidity, and company size on capital structure and profitability of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2017-2021. This research is a quantitative study using company financial statement data. The population in this study are all property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2017-2021. The sample selection method in this study used a purposive sampling technique, so that the sample in this study consisted of 36 companies. Data analysis using SPSS version 25. The results of this study indicate that asset structure has no effect on capital structure, liquidity has a negative effect on capital structure, firm size has a positive effect on capital structure, asset structure has a negative effect on profitability, liquidity has no effect on profitability, and firm size has no influence on profitability.

Keyword : assets structure; liquidity; firm size; capital structure; profitability

PENGARUH STRUKTUR AKTIVA, LIKUIDITAS, DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP STRUKTUR MODAL DAN PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2017-2021

ABSTRAK

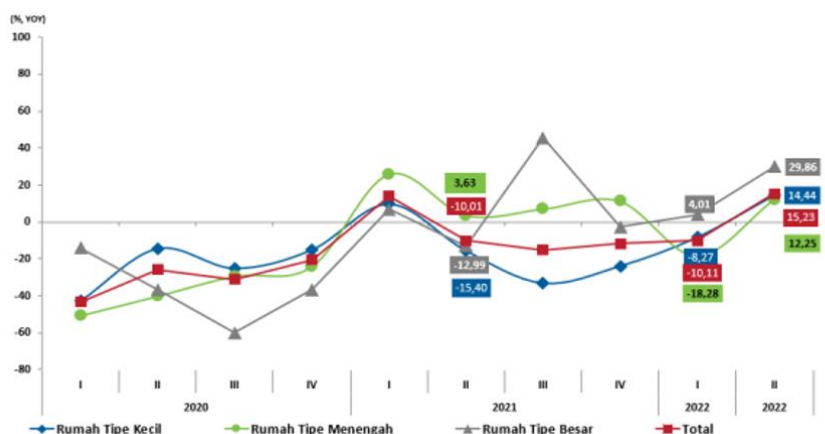
Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur aktiva, likuiditas, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal dan profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan menggunakan data laporan keuangan perusahaan. Populasi pada penelitian ini adalah seluruh perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021. Metode pemilihan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*, sehingga sampel pada penelitian ini terdapat 36 perusahaan. Analisis data menggunakan SPSS versi 25. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa struktur aktiva tidak memiliki pengaruh terhadap struktur modal, likuiditas berpengaruh negatif terhadap struktur modal, ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap struktur modal, struktur aktiva berpengaruh negatif terhadap profitabilitas, likuiditas tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas, dan ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas.

Kata Kunci : Struktur Aktiva; Likuiditas; Ukuran Perusahaan; Struktur Modal; Profitabilitas

PENDAHULUAN

Perekonomian Indonesia saat ini sedang melaju pada era globalisasi yang memberikan peluang bagi perusahaan untuk mengembangkan usahanya. Di lain pihak dengan adanya perdagangan bebas pada era globalisasi ini menimbulkan persaingan yang ketat sehingga perusahaan harus mengantisipasi dan menghadapi segala situasi dan kondisi agar dapat bertahan dan maju dalam rangka meningkatkan persaingan usaha.

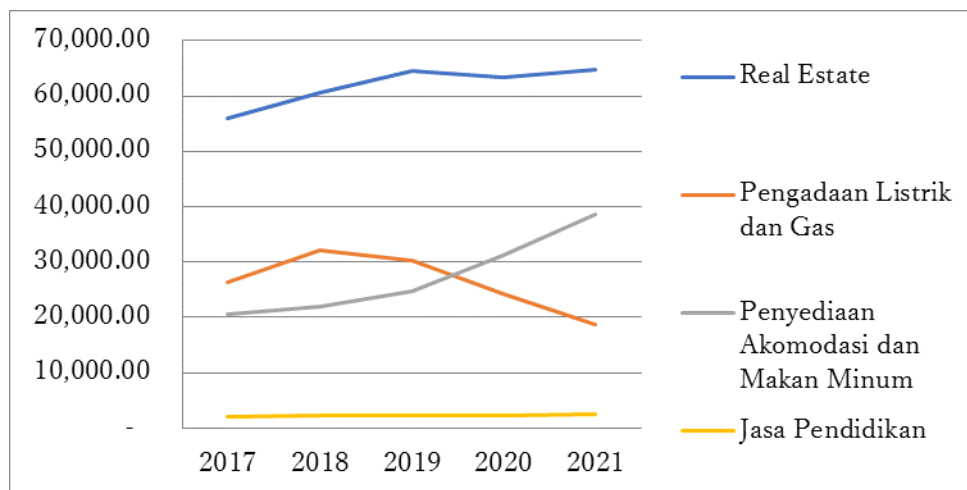
Sektor properti dan *real estate* merupakan sektor yang diminati investor, dimana investasi sektor ini merupakan investasi jangka panjang karena properti merupakan aktiva multiguna yang dapat digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan. Bisnis industri properti dan *real estate* penuh dengan perubahan dan tantangan seperti perubahan selera konsumen, keadaan politik, ekonomi, kemajuan teknologi, pesaing baik lokal maupun global, pemasok, serta kebijakan pemerintah, sehingga berdampak kepada semakin ketatnya persaingan antar perusahaan.



Gambar 1. Grafik Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah

Dengan tingginya persaingan usaha saat ini, setiap perusahaan properti dan *real estate* perlu menyusun strategi untuk mempertahankan kelangsungan bisnisnya di masa yang akan datang. Salah satu nya dengan terus melakukan pengembangan usaha. Manajemen perusahaan dituntut untuk dapat mengembangkan perusahaan dengan memanfaatkan modal yang dimiliki dengan efektif dan efisien.

Berikut adalah Komposisi pinjaman/kredit modal kerja yang diberikan Bank Umum dan BPR.



Gambar 2. Grafik Posisi Pinjaman/Kredit Modal Kerja yang diberikan Bank Umum dan BPR

Dari grafik di atas menjelaskan bahwa Komposisi pinjaman/kredit modal kerja yang diberikan Bank Umum dan BPR dari tahun 2017 hingga 2021 mengalami kenaikan. Posisi pinjaman / kredit modal kerja yang diberikan oleh bank umum / BPR tertinggi berasal dari pinjaman berdasarkan lapangan usaha sementara yang terendah pinjaman yang berasal dari pemerintah daerah.

Perusahaan akan mengembangkan usahanya dengan maksimal jika memiliki modal yang cukup. Berdasarkan *pecking order theory* (Myers dan Majluf, 1984) perusahaan akan mengutamakan dana internal perusahaan untuk melakukan perluasan usaha. Dana internal tersebut berasal dari saldo laba. Apabila dana internal yang dimiliki perusahaan terbatas, maka manajer akan mencari alternatif pendanaan yang berasal dari luar perusahaan, yaitu dari utang ataupun penerbitan saham.

Keberhasilan suatu perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya seringkali didasarkan pada tingkat laba yang diperoleh. Namun, laba yang besar belum tentu menjadi ukuran bahwa perusahaan tersebut telah bekerja secara efisien. Tingkat efisien baru diketahui dengan membandingkan laba yang didapat dengan kekayaan atau modal yang menghasilkan laba tersebut (profitabilitas). Profitabilitas dapat diartikan sebagai kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu. Bagi perusahaan, masalah profitabilitas sangat penting karena digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dan untuk mengetahui efektivitas perusahaan dalam mengelola sumber-sumber yang dimilikinya. Perusahaan yang besar membutuhkan dana yang besar pula dalam menunjang kegiatan operasionalnya, sehingga alternatif pemenuhan dana yang dibutuhkan dengan menggunakan modal asing apabila modal sendiri tidak mencukupi. Namun ketika perusahaan hanya terus meningkatkan jumlah asetnya tanpa pengelolaan yang baik maka tidak ada peningkatan profitabilitas.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur aktiva, likuiditas, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal dan profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2021

TINJAUAN PUSTAKA

Pasar Modal

Pasar modal merupakan suatu tempat berlangsungnya proses transaksi antara penjual dan pembeli dalam upaya memperoleh dana. Penjual yang dimaksud adalah perusahaan yang membutuhkan dana (emiten), oleh karena itu perusahaan menjual efek di pasar modal. Pembeli disebut sebagai investor yang merupakan pembeli modal perusahaan untuk tujuan memperoleh laba. (Dewi, 2018).

Pasar modal dapat diartikan sebagai pasar untuk memperjualbelikan sekuritas yang pada umumnya memiliki umur lebih dari 1 (satu) tahun, seperti saham, obligasi, dan reksadana (Tandelilin, 2017). Menurut Mishkin (2017) dalam hutagulung mendefinisikan pasar modal adalah pasar yang memperjualbelikan instrument jangka panjang (dimana waktu jatuh tempo setahun atau lebih) atau instrument ekuitas.

Struktur Aktiva

Menurut Subramanyam (2014), struktur aktiva sebagai aset, aset merupakan sumber daya yang dikuasai oleh suatu perusahaan dengan tujuan menghasilkan laba. Kasmir (2014) menjelaskan bahwa struktur aktiva adalah harta atau kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan, baik pada saat tertentu maupun periode tertentu. Riyanto, (2013) menjelaskan bahwa struktur aktiva adalah perimbangan atau perbandingan baik dalam artian absolut maupun dalam artian relatif antara aktiva lancar dan aktiva tetap. Dari definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa struktur aktiva adalah kekayaan atau aset yang dimiliki oleh perusahaan dalam periode tertentu, baik menggunakan modal sendiri maupun modal asing. Adapun perhitungan struktur aktiva adalah sebagai berikut:

$$\text{Struktur Aktiva} = \frac{\text{Total Aktiva Tetap}}{\text{Total Aktiva}}$$

Likuiditas

Likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya dalam jangka pendek atau yang segera dibayar. Alat pemenuhan kewajiban keuangan jangka pendek ini berasal dari unsur-unsur aktiva yang bersifat likuid, yakni aktiva lancar dengan perputaran kurang dari satu tahun, karena lebih mudah dicairkan daripada aktiva tetap yang perputarannya lebih dari satu tahun (Harahap, 2010).

Menurut Hery (2015), likuiditas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Hubungan antara aset lancar dan kewajiban lancar dapat digunakan untuk mengevaluasi tingkat likuiditas perusahaan.

Menurut Kasmir (2013) jenis-jenis rasio likuiditas yang dapat digunakan oleh perusahaan untuk mengukur kemampuan, yaitu: **Rasio Lancar (current ratio)**. Rasio lancar adalah rasio yang mengukur seberapa jauh aktiva lancar perusahaan bisa dipakai untuk memenuhi kewajiban lancarnya. Adapun perhitungan rasio lancar adalah sebagai berikut:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Aktiva Lancar}}{\text{Utang Lancar}}$$

Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan gambaran kemampuan finansial perusahaan dalam suatu periode tertentu yang ditunjukkan oleh total aktiva (Masfufah, 2016). Semakin besar total aktiva perusahaan maka semakin besar pula ukuran suatu perusahaan. Perusahaan dengan ukuran besar akan lebih mudah untuk melakukan utang dalam

jumlah yang besar sehingga penggunaan utang yang akan menjadi modal usaha dapat membantu kegiatan operasional perusahaan. Tingginya penggunaan utang dengan rendahnya tingkat pengembalian atas modal yang menyebabkan berkurangnya profitabilitas.

Oktaviani (2014) menjelaskan bahwa ukuran perusahaan dapat memengaruhi kinerja sosial perusahaan karena perusahaan yang besar memiliki pandangan yang lebih jauh, sehingga lebih berpartisipasi dalam menumbuhkan kinerja sosial perusahaan. Adapun untuk menghitung ukuran perusahaan adalah sebagai berikut :

$$\text{Ukuran Perusahaan} = \ln (\text{Total Aset})$$

Struktur Modal

Struktur modal merupakan gambaran dari proporsi finansial perusahaan antara modal yang dimiliki (bersumber dari utang jangka panjang) dan modal sendiri yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan, Fahmi (2013). Menurut Brigham (2006), modal adalah jumlah dari utang jangka panjang, saham preferen dan ekuitas saham biasa ditambah utang jangka pendek yang dikenakan bunga.

Menurut Kasmir (2013), analisis struktur modal dapat dilakukan dengan berbagai ukuran, diantaranya: **Debt to Equity Ratio (DER)**. *Debt to Equity Ratio* digunakan untuk mengukur pertimbangan antara kewajiban yang dimiliki perusahaan dengan besarnya modal sendiri. Rasio ini juga dapat diartikan sebagai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban membayar utang dengan jaminan modal sendiri. Adapun rumus DER adalah sebagai berikut:

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

Profitabilitas

Kemampuan perusahaan dalam mendapatkan keuntungan melalui sumber yang ada seperti modal, aktiva, serta hasil penjualan disebut profitabilitas (Chasanah, 2017). Menurut Brigham (2011), rasio profitabilitas adalah sekelompok rasio yang memperlihatkan pengaruh gabungan dari likuiditas, manajemen aktiva, dan utang terhadap hasil operasi. Beberapa rasio yang digunakan untuk mengukur profitabilitas, yakni: **Return on Asset (ROA)**. *Return on Asset* merupakan kemampuan perusahaan dengan seluruh aktiva yang dimiliki untuk menghasilkan keuntungan. Adapun ROA dapat dihitung dengan cara berikut:

$$ROA = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

Hubungan Antar Variabel

Pengaruh Struktur Aktiva terhadap Struktur Modal

Perusahaan dapat menggunakan lebih banyak utang apabila utang tersebut memiliki masa manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan risikonya dan penambahan utang masih diperbolehkan jika perusahaan memiliki jumlah aset tetap yang cukup untuk jaminan utangnya. Semakin besar struktur aset perusahaan akan membuat kreditur semakin percaya untuk memberikan pinjaman berupa utang.

H₁ : Struktur aktiva memiliki pengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021.

Pengaruh Likuiditas terhadap Struktur Modal

Berdasarkan *pecking order theory*, perusahaan dengan likuiditas tinggi cenderung menggunakan pendanaan internal dari pada pendanaan eksternal (Fahmi, 2014). Berdasarkan teori ini, perusahaan lebih memilih pendanaan internal karena mempertimbangkan keamanan keuangan perusahaan, penggunaan pendanaan internal juga menghindari pembengkakan pada biaya modal perusahaan. Tingkat likuiditas yang tinggi akan menyebabkan perusahaan mengurangi total hutang yang dimiliki karena berdampak pada struktur modal yang kecil.

H₂ : likuiditas memiliki pengaruh negatif terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021

Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal

Trade-off theory menjelaskan bahwa manajemen akan memikirkan dan mempertimbangkan antara penghematan pajak dan resiko kebangkrutan dalam penentuan struktur modal, dan jika posisi struktur modal dibawah titik optimal maka setiap penambahan utang dapat meningkatkan nilai perusahaan. (Fahmi, 2014)

Ketika ukuran perusahaan semakin besar, maka kecenderungan menggunakan modal asing juga semakin besar. Perusahaan besar membutuhkan dana yang besar pula untuk menunjang kegiatan operasionalnya, sehingga alternatif pemenuhan dana tersebut adalah dengan menggunakan modal asing apabila modal sendiri tidak mencukupi.

Pengaruh Struktur Aktiva, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal dan Profitabilitas pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021 (Atika Ananda Sabrina, Jennifer Chandra, Martha Ng, Intan Diane Binangkit, dan David)

H_3 = ukuran perusahaan memiliki pengaruh yang positif terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021

Pengaruh Struktur Aktiva terhadap Profitabilitas

Struktur aktiva dalam perusahaan mempunyai pengaruh terhadap sumber-sumber pembiayaan. Besar kecilnya struktur aktiva akan mempengaruhi profitabilitas perusahaan. Semakin besar kemampuan aktiva lancar menghasilkan penjualan dalam kegiatan operasional maka semakin efektif tingkat keuntungan yang diperoleh suatu perusahaan. Kemampuan aktiva lancar dalam menghasilkan penjualan dalam kegiatan operasional ditunjukkan oleh tingkat perputaran kas, piutang, dan persediaan. Semakin besar rasio semakin baik karena menunjukkan tersedianya kas, piutang dan persediaan yang merupakan harta lancar yang paling likuid dibanding dengan keseluruhan aktiva yang dimiliki perusahaan.

H_4 : struktur aktiva memiliki pengaruh yang positif terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021

Pengaruh Likuiditas terhadap Profitabilitas

Pecking order theory menyatakan bahwa perusahaan dengan likuiditas tinggi cenderung menggunakan pendanaan internal dari pada pendanaan eksternal (Fahmi, 2014). Berdasarkan teori ini, perusahaan lebih memilih pendanaan internal karena mempertimbangkan keamanan keuangan perusahaan, Profitabilitas yang tinggi umumnya menggunakan utang dalam jumlah sedikit, karena perusahaan tidak akan melakukan peminjaman jika tidak diperlukan. Perusahaan yang kurang *profitable* akan cenderung menggunakan utang yang lebih besar disebabkan karena dana internal tidak cukup untuk membiayai investasi perusahaan.

H_5 : likuiditas memiliki pengaruh negatif terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021

Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas

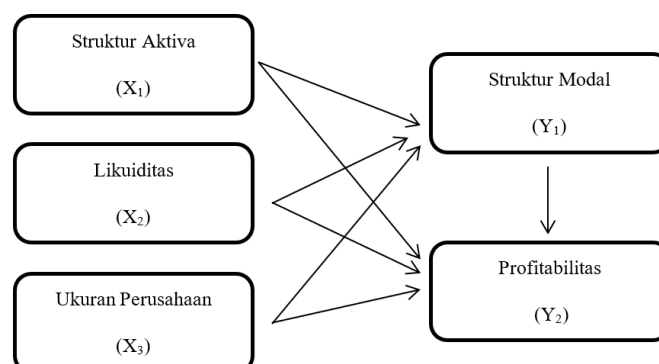
Pecking Order Theory merupakan suatu kebijakan yang ditempuh oleh suatu perusahaan untuk mencari tambahan dana dengan cara menjual aset yang dimilikinya. Seperti menjual gedung (*build*), tanah (*land*), peralatan (*inventory*) yang dimilikinya dan aset-aset lainnya, termasuk dana yang berasal dari laba ditahan (*retained earning*). Perusahaan dengan ukuran besar akan lebih mudah untuk melakukan utang dalam jumlah yang besar sehingga penggunaan utang yang akan menjadi modal usaha dapat membantu kegiatan operasional perusahaan. Tingginya penggunaan utang dengan rendahnya tingkat pengembalian atas modal yang menyebabkan berkurangnya profitabilitas.

H_6 : ukuran perusahaan memiliki pengaruh negatif terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021

Pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas

Struktur modal perusahaan dapat dilihat dari laporan keuangannya. Semakin baik kualitas laporan keuangan yang disajikan maka akan semakin menyakinkan pihak eksternal dalam melihat kinerja keuangan perusahaan tersebut, yang otomatis tentunya pihak-pihak yang berhubungan dengan perusahaan akan merasa puas dalam berbagai urusan dengan perusahaan. Perusahaan yang lebih besar memiliki akses yang lebih besar untuk mendapat sumber pendanaan dari berbagai sumber sehingga untuk memperoleh pinjaman dari kreditur akan lebih mudah karena perusahaan dengan ukuran besar memiliki profitabilitas lebih besar untuk memenangkan persaingan atau bertahan dalam industri.

H_7 : struktur modal memiliki pengaruh positif terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021



Gambar 3. Kerangka Penelitian

Metode Penelitian

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah perusahaan properti dan *Real Estate* yang termasuk dalam Bursa Efek Indonesia (BEI). Waktu penelitian ini adalah dimulai dari Bulan Desember 2022 – Maret 2023.

Populasi penelitian ini yang menjadi objek adalah semua perusahaan sektor properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2021 sejumlah 50 (lima puluh) perusahaan. Jumlah sampel ini adalah 36 (tiga puluh enam) perusahaan. Sampel diambil menggunakan teknik *purposive sampling* dengan kriteria, yaitu: (1) Perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebelum tahun 2017. (2) Perusahaan yang mengalami *delisting* pada tahun 2017-2021. (3) Perusahaan yang mengalami *suspend* pada tahun 2017-2021.

Teknik Analisis Data

Uji Normalitas

Uji Normalitas Uji ini digunakan untuk mengetahui apakah populasi data berdistribusi normal atau tidak. Jika analisis menggunakan metode parametrik, maka persyaratan normalitas harus terpenuhi yaitu data harus berdistribusi normal. Namun, jika data tidak berdistribusi normal, atau jumlah sampel sedikit maka dapat menggunakan metode non parametrik. Dalam uji ini akan digunakan uji *One Sample Kolmogorov-Smirnov* dengan menggunakan taraf signifikan sebesar 0,05 atau 5% (Wiyono, 2011).

Analisis Linear Berganda

Analisis linier berganda digunakan untuk menguji hipotesis adalah metode regresi berganda. Metode regresi berganda yaitu statistik untuk menguji pengaruh antara beberapa variabel bebas terhadap satu variabel terikat.

Pengujian Hipotesis

Uji-T

Uji T digunakan dengan tujuan untuk mengetahui tingkat signifikansi dari pengaruh variabel independen secara sendiri-sendiri terhadap variabel dependen. Perbandingan probabilitas t hitung dibandingkan dengan level 0,05 atau $\alpha = 5\%$.

Uji Analisis Koefisien Determinasi (Uji R^2)

Koefisien determinasi adalah untuk menyatakan seberapa baik suatu model menjelaskan variasi dari variabel dependen (Ghozali, 2007). Nilai dari R^2 digunakan untuk mengukur tingkat kemampuan model ketika menerangkan variabel dependen. Semakin tinggi nilainya maka semakin cocok variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen, begitu pula sebaliknya. Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan sebagai berikut: (1) Nilai R^2 berkisar $0 \leq R^2 \leq 1$. (2) Jika $R^2 = 1$, terjadi kecocokan dari penjelasan variabel independen untuk variabel dependen. (3) Jika $R^2 = 0$, tidak ada hubungan antara variabel independen terhadap variabel dependen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 2 . Hasil Uji Asumsi Klasik

Keterangan	Uji	Sig	Hasil
Uji Normalitas			
Kolmogorov-Smirnov Z			
Struktur Modal		0.200	Data Normal
Profitabilitas		0.065	Data Normal
Uji Multikolinearitas (VIF)			
Struktur Aktiva>Struktur Modal	1,086		Tidak terjadi multikolinearitas
Likuiditas>Struktur Modal	1,025		Tidak terjadi multikolinearitas

Pengaruh Struktur Aktiva, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal dan Profitabilitas pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2021 (Atika Ananda Sabrina, Jennifer Chandra, Martha Ng, Intan Diane Binangkit, dan David)

Ukuran Perusahaan>Struktur Modal	1,022	Tidak terjadi multikolinearitas
Struktur Aktiva>Profitabilitas	1,006	Tidak terjadi multikolinearitas
Likuiditas>Profitabilitas	1,014	Tidak terjadi multikolinearitas
Ukuran Perusahaan>Profitabilitas	1,017	Tidak terjadi multikolinearitas
Struktur Modal>Profitabilitas	1,082	Tidak terjadi multikolinearitas

Sumber : Data Olahan SPSS, 2023

Berdasarkan tabel 2 di atas, diketahui bahwa nilai Asy,p Sig sebesar $0,065 > 0,05$, dan $0,200 > 0,05$ sehingga tidak terjadi masalah normalitas pada penelitian ini.

Berdasarkan tabel 2 di atas, pada kolom *Centered VIF*. Nilai VIF dari semua variabel tidak ada yang lebih dari 5 atau 10 (terdapat literature yang mengatakan tidak lebih dari 10) maka dapat dikatakan pada penelitian ini tidak terjadi multikolinieritas pada ketiga variabel bebas tersebut. Berdasarkan syarat asumsi klasik regresi linier dengan OLS, maka model regresi linier yang baik adalah yang terbebas dari adanya multikolinieritas. Dengan demikian, model di atas telah terbebas dari adanya multikolinieritas.

Analisis Koefisien Determinasi Uji R²

Tabel 3 . Hasil Uji R²

	R-Square	Adjusted R-Square
Struktur Modal	0.300	0.275
Profitabilitas	0.074	0.053

Sumber : Data Olah SPSS 2023

Koefisien Determinasi bertujuan untuk melihat atau mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variabel dependen. Dari tampilan *output* SPSS pada tabel 4.8 di atas besarnya *R Square* struktur modal adalah 0,300, Hal ini mengindikasikan bahwa kontribusi variabel X1, X2, X3 dan Y1 sebesar 30%, sedangkan sisanya sebesar 70% (100-30%) di tentukan oleh faktor lain di luar model yang tidak terdeteksi dalam penelitian ini.

Koefisien Determinasi bertujuan untuk melihat atau mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variabel dependen. Dari tampilan *output* SPSS pada tabel 4.8 di atas besarnya *R Square* Profitabilitas adalah 0,074, Hal ini mengindikasikan bahwa kontribusi variabel X1, X2 dan X3 sebesar 7,4%, sedangkan sisanya sebesar 92,6% (100-7,4%) di tentukan oleh faktor lain di luar model yang tidak terdeteksi dalam penelitian ini.

Uji Hipotesis

Tabel 4 . Hasil Uji Hipotesis

Variabel	Koefisien	T Statistik	P Value	
Struktur aktiva > Struktur modal	.491	.904	0.368	No Sig
Likuiditas > Struktur modal	-.109	-5.253	0.000	Sig
Ukuran perusahaan> Struktur modal	.080	3.383	0.001	Sig
Struktur aktiva > Profitabilitas	-.137	-2.948	0.004	Sig
Likuiditas > Profitabilitas	.001	.628	0.531	No Sig
Ukuran perusahaan> Profitabilitas	.003	1.409	0.161	No Sig
Struktur Modal> Profitabilitas	-1.104	-1.703	0.285	No Sig

Sumber : Data Olah SPSS 2023

Pembahasan

Pengaruh Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara struktur aktiva dan struktur modal pada perusahaan properti dan *Real Estate*. Hal ini menunjukkan bahwa besar kecilnya utang tidak dipengaruhi bagaimana struktur aktiva yang terjadi

Struktur aktiva mengacu pada komposisi aset perusahaan, sedangkan struktur modal mencerminkan bagaimana perusahaan membiayai kegiatan operasional dan investasinya. Struktur modal dapat mencakup hutang jangka panjang, saham preferen, dan ekuitas. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian (Kanita, 2018) yang menyatakan bahwa tidak terdapat pengaruh struktur aktiva terhadap struktur modal. Kemudian hasil penelitian (Kurniawan, 2018) ditemukan bahwa terdapat pengaruh signifikan struktur aktiva terhadap struktur modal.

Dalam praktiknya, pengambilan keputusan tentang struktur modal perusahaan biasanya melibatkan pertimbangan berbagai faktor lainnya, termasuk risiko, arus kas, dan kebutuhan pembiayaan jangka panjang. Oleh karena itu, meskipun tidak ada hubungan yang signifikan antara struktur aktiva dan struktur modal pada perusahaan properti dan *Real Estate*, perusahaan tetap harus mempertimbangkan berbagai faktor ini saat mengambil keputusan tentang struktur modal.

Pengaruh Likuiditas Terhadap Struktur Modal

Hasil ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh negatif signifikan antara variabel likuiditas dengan struktur modal. Artinya, semakin tinggi tingkat likuiditas suatu perusahaan, maka semakin rendah pula tingkat penggunaan utang dalam struktur modal perusahaan. Hal ini dapat terjadi karena perusahaan yang memiliki tingkat likuiditas yang tinggi dapat memanfaatkan sumber dana internal untuk membiayai kegiatan usahanya, sehingga tidak perlu mengandalkan utang dalam struktur modalnya. Semakin tinggi tingkat likuiditas perusahaan, semakin kecil perusahaan memilih untuk membiayai kegiatan operasional dan investasi dengan menggunakan hutang jangka panjang. Sebaliknya, perusahaan lebih cenderung membiayai kegiatan operasional dan investasi dengan menggunakan sumber dana yang lebih likuid seperti ekuitas atau saham preferen.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian (Ardhana & Sudarma, 2019) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh yang negatif signifikan antara likuiditas terhadap struktur modal.

Dalam praktiknya, keputusan tentang struktur modal perusahaan dipengaruhi oleh banyak faktor, termasuk tingkat risiko perusahaan, kondisi pasar, kebijakan perusahaan, arus kas, dan kebutuhan pembiayaan jangka panjang. Oleh karena itu, pengambilan keputusan tentang struktur modal harus dilakukan dengan hati-hati dan mempertimbangkan semua faktor yang relevan dengan karakteristik perusahaan.

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan antara variabel ukuran perusahaan dengan struktur modal pada perusahaan properti dan *Real Estate*. Artinya, semakin besar ukuran perusahaan, semakin tinggi pula tingkat penggunaan utang dalam struktur modal perusahaan. Hal ini dapat terjadi karena perusahaan yang lebih besar memiliki akses yang lebih mudah dan lebih banyak ke pasar modal serta sumber dana lainnya, sehingga dapat meminjam lebih banyak untuk membiayai kegiatan usahanya. Selain itu, perusahaan yang lebih besar juga memiliki lebih banyak aset yang dapat dijadikan jaminan dalam pengajuan pinjaman, sehingga memudahkan perusahaan dalam memperoleh pinjaman dengan bunga yang lebih rendah.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian (Ermita et al., 2022) dan (Ardhana & Sudarma, 2019) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan variabel ukuran perusahaan terhadap struktur modal. Selain itu, perusahaan dengan ukuran yang lebih besar juga cenderung memiliki reputasi yang lebih baik di pasar dan dapat memperoleh pinjaman dengan kondisi yang lebih menguntungkan dari bank atau lembaga keuangan lainnya. Faktor ini juga dapat mempengaruhi keputusan perusahaan tentang struktur modal, karena perusahaan dengan reputasi yang baik cenderung memperoleh pinjaman dengan suku bunga yang lebih rendah daripada perusahaan dengan reputasi yang kurang baik.

Pengaruh Struktur Aktiva Terhadap Profitabilitas

Berdasarkan hasil pengolahan data diketahui bahwa terdapat pengaruh negatif signifikan variabel struktur aktiva terhadap profitabilitas. Adanya pengaruh negatif yang signifikan antara variabel struktur aktiva dan profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate* menunjukkan bahwa semakin tinggi rasio struktur aktiva, semakin rendah profitabilitas perusahaan. Hal ini dapat diakibatkan oleh adanya biaya tetap yang besar dalam mengembangkan aset tetap, seperti biaya bunga dan depresiasi. Dalam hal ini, perusahaan harus mempertimbangkan pengeluaran mereka dalam mengembangkan aset tetap agar tetap menghasilkan laba yang optimal dan memperkuat profitabilitas perusahaan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian (Ardhana & Sudarma, 2019) dan (Ermita et al., 2022) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh yang negatif antara struktur modal terhadap profitabilitas. Kemudian berdasarkan penelitian (Samsul et al., 2022) diketahui bahwa tidak terdapat pengaruh antara struktur modal terhadap profitabilitas. Dalam konteks perusahaan properti dan *Real Estate*, struktur aktiva yang tinggi menunjukkan adanya dominasi aset tetap, seperti gedung, tanah, dan bangunan. Hal ini bisa menunjukkan bahwa perusahaan tersebut mengalami pengeluaran yang besar dalam membangun dan mengembangkan aset tetap, yang kemungkinan dapat mempengaruhi profitabilitas ROA perusahaan.

Pengaruh Likuiditas Terhadap Profitabilitas

Penelitian ini menunjukkan bahwa tidak memiliki pengaruh oleh rasio likuiditas dalam mencapai profitabilitas yang optimal. Meskipun demikian, perusahaan masih harus memperhatikan pengelolaan aset lancar mereka dengan cermat untuk memastikan bahwa mereka dapat memenuhi kewajiban jangka pendek mereka dan menghindari masalah keuangan yang tidak diinginkan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian (Daryanto et al., 2018) dan (Astuty et al., 2021) yang menyatakan bahwa tidak terdapat pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas. Dalam konteks perusahaan properti dan *Real Estate*, likuiditas dapat diukur dengan rasio lancar, yang mengukur kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancar. Meskipun likuiditas yang tinggi dapat meningkatkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, hal ini tidak selalu berkorelasi dengan tingkat profitabilitas perusahaan.

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Profitabilitas

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel ukuran perusahaan dengan profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate*. Hal ini dikarenakan ukuran perusahaan tidak selalu menjadi faktor penentu keberhasilan suatu perusahaan dalam mencapai profitabilitas yang tinggi. Faktor lain seperti manajemen keuangan, strategi pemasaran, dan kualitas produk atau layanan yang ditawarkan juga memiliki peran yang penting dalam meningkatkan profitabilitas perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan properti dan *Real Estate* perlu mempertimbangkan beberapa faktor lain selain ukuran perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas mereka.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian (Suliyanti, 2022) yang menyatakan bahwa tidak terdapat pengaruh antara ukuran perusahaan terhadap profitabilitas. Kemudian berdasarkan hasil penelitian (Sahara et al., 2022) ditemukan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara ukuran perusahaan terhadap profitabilitas. Namun, dalam konteks perusahaan properti dan *Real Estate*, penjelasan tidak terdapat pengaruh antara ukuran perusahaan dan profitabilitas dapat terjadi karena faktor-faktor lain yang lebih signifikan memengaruhi profitabilitas di industri ini. Misalnya, faktor-faktor seperti lokasi properti, kebijakan pemerintah terkait perizinan, tingkat persaingan di pasar, dan siklus pasar properti dapat memiliki pengaruh yang lebih besar terhadap profitabilitas perusahaan daripada ukuran perusahaan.

Pengaruh Struktur Modal Terhadap Profitabilitas

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara struktur modal terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan real estate. Artinya, penggunaan utang dalam struktur modal tidak memengaruhi tingkat profitabilitas perusahaan dan sebaliknya. Hal ini mungkin disebabkan oleh karakteristik industri properti dan real estate yang memerlukan modal yang besar dan stabil dalam jangka panjang, sehingga perusahaan cenderung memilih pendanaan dengan utang dalam struktur modalnya. Selain itu, perusahaan properti dan real estate juga cenderung memiliki aset yang nilainya cenderung tinggi, sehingga lebih mudah untuk memperoleh pinjaman dengan jaminan aset tersebut.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian (Kurniawan, 2018) yang menyatakan bahwa tidak terdapat pengaruh profitabilitas terhadap struktur modal.

PENUTUP

Kesimpulan yang dapat dibuat dalam penelitian ini adalah Struktur aktiva tidak memiliki pengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021. Likuiditas memiliki pengaruh negatif terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021. Ukuran perusahaan memiliki pengaruh positif terhadap struktur modal pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021. Struktur aktiva memiliki pengaruh negatif terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021. Likuiditas tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021. Ukuran perusahaan tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021. Serta

Struktur modal tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2021.

Dari hasil penelitian ini, disarankan perusahaan lebih memerhatikan hasil signifikan seperti pengaruh likuiditas terhadap struktur modal, ukuran perusahaan terhadap struktur modal, serta struktur aktiva terhadap profitabilitas sehingga dapat dijadikan pertimbangan bagi perusahaan dalam mengambil keputusan yang optimal agar tercapainya tujuan perusahaan. Investor diharapkan lebih teliti akan pentingnya analisis fundamental keuangan perusahaan dan sebagai bahan pertimbangan dalam hal penentuan keputusan yang akan di ambil, dalam pembelian saham di Bursa Efek Indonesia. Bagi akademis, penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan informasi tambahan khususnya yang tertarik meneliti tentang struktur modal dan profitabilitas. Dan menambah pengetahuan disektor properti dan *Real Estate*.

DAFTAR RUJUKAN

- Brigham, Eugene F. dan Houston, Joel F. (2011). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Terjemahan. Edisi 10*. Jakarta: Salemba Empat.
- Chasanah, N.W.S. (2017). *Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal*. Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen 6 7 .
- Dewi G. A. K. R. S. (2018) . *Investasi Dan Pasar Modal Indonesia*. Depok: PT. Rajagrafindo Persada
- Hery. (2015). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: CAPS Center for Academic Publishing Service .
- Kasmir. (2013). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir, (2014). *Analisis Laporan Keuangan*, cetakan ke-7. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Mujiatun, S., Rahmayati, & Ferina, D. (2021). *Effect Of Profitability And Asset Structure On Capital Structure (In Sharia Based Manufacturing Companies In Indonesia Stock Exchange In 2016-2019 Period)*. *International Journal Of Economics*, 2(2), 383–391.
- Myers, S.C., & Majluf, N.S. (1984). Corporate Financing and Investment Decisions when Firms Have Information that Investors Do Not Have. *Journal of Financial Economics* 13, 187-221.
- Oktaviani,dan Fanny.M, 2014, *Analisis Sistem oprasi Pada Android dan Black Barry*, UG Jurnal, Vol.4, No.03,
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D.Bandung:Alfabeta*. In *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D.Bandung:Alfabeta*.
- Tandelilin, Eduardus. (2017) . *Pasar Modal: Manajemen Portofolio dan Investasi*. Yogyakarta: Kanisius.