

The Effect Of Assets Structure, ROA, And Asset Growth On Capital Structure On Property And Real Estate Sub Sector Companies In IDX For The 2016-2020 Period

Pengaruh Struktur Aktiva, ROA, dan Pertumbuhan Aset Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Sub Sektor Properti Dan *Real Estate* di BEI Periode 2016-2020

Author

Muhammad Hidayat

Universitas Indraprasta PGRI
Pasar Rebo, Jakarta Timur
hidayatmuhammad443@gmail.com

Dona Fitria

Universitas Indraprasta PGRI
Pasar Rebo, Jakarta Timur
fitriaqintha@gmail.com

Adi Artino

Universitas Indraprasta PGRI
Pasar Rebo, Jakarta Timur
adiartino29@gmail.com

Abstract

This study aims to determine the effect of asset structure, Return On Assets Ratio, and asset growth on capital structure. The population in this study are the property and real estate sub-sector companies for the 2016-2020 period. The sampling technique used purposive sampling and obtained as many as 12 samples of companies with a period of 5 years so that 60 samples of companies were obtained. The research method is quantitative with multiple linear regression analysis techniques. The results showed that the asset structure, Return On Assets Ratio, and asset growth simultaneously had a significant effect on the capital structure. The results of the study partially show that the asset structure has no significant effect on the capital structure. While the Return on Assets Ratio has a negative and significant effect on the capital structure. As well as asset growth which has a positive and significant effect on the capital structure.

Duconomics Sci-meet

2022

VOLUME 2
JULY

Page

138-150

DOI

[10.37010/duconomics.v2.5921](https://www.doi.org/10.37010/duconomics.v2.5921)

Corresponding Author

hidayatmuhammad443@gmail.com
081311584524

Keywords

asset structure, Return On Assets Ratio, asset growth, capital structure

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh struktur aktiva, *Return On Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset terhadap struktur modal. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020. Teknik pengambilan sampel menggunakan *sampling purposive* dan diperoleh sebanyak 12 sampel perusahaan dengan periode 5 tahun sehingga didapat 60 sampel perusahaan. Metode penelitian adalah kuantitatif dengan teknik analisis regresi liner berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur aktiva, *Return On Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset secara simultan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Hasil penelitian secara parsial menunjukkan struktur aktiva tidak berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Sedangkan *Return On Assets Ratio* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Serta pertumbuhan aset yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal.

Kata kunci

struktur aktiva, Return On Assets Ratio, pertumbuhan aset, struktur modal

<https://www.doi.org/10.37010>

PENDAHULUAN

Perusahaan properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor perusahaan jasa yang selalu mengalami pasang-surut setiap tahunnya. Sektor usaha ini merupakan salah satu sektor usaha yang sahamnya sempat menjadi favorit di kalangan investor saham di Bursa Efek Indonesia. Penurunan kinerja sektor properti dan *real estate* membuat perusahaan-perusahaan yang bergerak di sektor tersebut mengalami penurunan laba sehingga transaksinya pun masih belum bisa mengalahkan transaksi perdagangan saham sektor lainnya seperti pada sektor keuangan (<https://pintarsaham.id/daftar-perusahaan-real-estate-dan-property-yang-terdaftar/>, diakses pada tanggal 20 Juni 2021). Bahkan sektor properti dan *real estate* mengalami fluktuasi indeks cukup signifikan dalam beberapa tahun terakhir (2018-2020).

Meskipun begitu, kebutuhan akan properti dan *real estate* baik untuk digunakan maupun untuk investasi terus meningkat setiap tahunnya. Menurut Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR Maurin Sitorus dalam diskusi Harian Kompas dan Radio Sonora di Kampus UGM, kebutuhan akan perumahan hingga tahun 2025 diperkirakan mencapai lebih dari 30 juta unit, sehingga kebutuhan rumah baru diperkirakan mencapai 1,2 juta unit per tahun.

Masih dalam pernyataan yang sama, sektor perumahan merupakan sektor yang luar biasa pentingnya strategisnya bagi perekonomian, sektor perumahan adalah lokomotif perekonomian karena berkaitan dengan 170 industri lain. Jika sektor perumahan bergerak, maka 170 sektor industri lain bergerak. (<https://money.kompas.com/read/2016/09/17/195151226/hingga.2025.kebutuhan.rumah.di.in.donesia.tembus.30.juta.unit>, diakses pada tanggal 20 Juni 2021).

Pun sama halnya dengan properti dan *real estate* sebagai ladang investasi. Menurut Kasubdit Kawasan Ekonomi Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Noor Fuad Fitrianto, realisasi investasi di sektor properti mengalami kenaikan signifikan di tahun 2017. Pencapaian tersebut diperkirakan masih terus berlanjut pada tahun-tahun berikutnya. Hal ini akan terlaksana jika ekonomi Indonesia terus membaik sehingga daya beli masyarakat juga akan naik (<https://www.bkpm.go.id/id/publikasi/detail/berita/prospek-investasi-properti-diyakini-meningkat>, diakses pada tanggal 20 Juni 2021).

Di tahun 2021 ini, industri properti diprediksi akan tumbuh berkisar 20-30%. Menurut CEO PT Lippo Karawaci Tbk, John Riady, ada tiga faktor utama yang akan mendorong pertumbuhan industri properti pada 2021. Pertama, lahirnya UU Ciptaker yang akan memberi sentimen positif bagi industri properti. Kedua, faktor demografi Indonesia, yang mengalami pertumbuhan jumlah penduduk. Dan ketiga, adanya dukungan perbankan dalam kredit pemilikan rumah atau kredit pemilikan apartemen (KPR/KPA) (<https://investor.id/business/2021-industri-properti-tumbuh-30>, diakses pada tanggal 20 Juni 2021).

Dengan melihat prediksi pertumbuhan pada industri properti dan *real estate* maka hal ini menjadi sinyal positif bagi investor untuk berinvestasi pada perusahaan di sektor tersebut. Maka penting bagi investor untuk melihat struktur modal dari sebuah perusahaan. Struktur modal yang dihitung menggunakan DER (*Debt to Equity Ratio*) memperlihatkan bagaimana sebuah perusahaan mengambil keputusan pendanaannya. *Debt to Equity Ratio* merupakan perbandingan antara jumlah utang jangka panjang dengan modal sendiri dari perusahaan. Jika utang perusahaan lebih tinggi dari modal sendiri maka struktur modal di atas 1, artinya pendanaan yang digunakan perusahaan lebih banyak menggunakan unsur utang. Begitu juga sebaliknya, jika modal sendiri perusahaan lebih tinggi dari utang maka perusahaan lebih banyak menggunakan modalnya sendiri dari pada utang.

Dari perhitungan tersebut, maka struktur modal ini bisa menggambarkan nilai perusahaan. Seperti yang dikemukakan oleh Dahar, dkk (2019:125) bahwa struktur modal

berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Ini berarti jika struktur modal meningkat maka nilai perusahaan juga akan meningkat. Meskipun begitu tidak akan ada perusahaan yang 100% aktivitas operasionalnya menggunakan liabilitas. Karena terdapat resiko keuangan yang harus diperhitungkan oleh setiap perusahaan, yaitu ketidakmampuan membayar bunga dan angsuran pokok ketika keadaan ekonomi sedang terganggu.

Kebijakan penentuan struktur modal merupakan hal yang sangat krusial bagi perusahaan. Terdapat beberapa faktor yang menjadi bahan pertimbangan ketika melakukan keputusan struktur modal. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Muslimah, dkk (2020:199), faktor-faktor yang terbukti mempengaruhi kebijakan struktur modal ialah *Return On Equity*, *current ratio*, dan struktur aktiva. Bahkan struktur aktiva berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Dalam penelitian lain yang dilakukan oleh Pertiwi dan Darmayanti (2018:3138), juga menunjukkan bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal. Hal ini menunjukkan bahwa ketika struktur aktiva semakin besar maka peluang perusahaan mendapatkan utang jangka panjang semakin besar. Yang mana hal itu merupakan bagian dari kebijakan struktur modal. Penyebabnya adalah karena aktiva atau aset perusahaan bisa menjadi jaminan ketika perusahaan ingin memperoleh dana eksternal, baik dari investor maupun kreditur.

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Guna & Sampurno (2018:10) menunjukkan faktor lain yang mempengaruhi struktur modal, yaitu *Return On Asset Ratio*. Dari penelitian tersebut diketahui bahwa *Return On Asset* berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Hasil penelitian lain juga menunjukkan hal yang sama, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Awaluddin, dkk (2019:124) bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan antara *Return On Asset* terhadap struktur modal. Hal ini menunjukkan meningkatnya *Return On Asset* maka akan meningkat juga daya tarik pihak eksternal, yakni investor atau kreditor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan. Dengan begitu sangat dimungkinkan perusahaan lebih banyak menggunakan utangnya sebagai bagian kebijakan struktur modal sehingga nilai struktur modal akan meningkat. Catatan yang harus digaris bawahi ialah ketersediaan aset dalam perusahaan harus dikelola dengan baik agar pengembalian yang dihasilkan oleh aset tersebut dapat optimal, sehingga mampu mendukung pendanaan perusahaan.

Di dalam penelitian yang dilakukan oleh Awaluddin, dkk (2019:122) juga terdapat faktor lain yang berpengaruh terhadap struktur modal, yakni pertumbuhan aset. Dalam penelitian tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Hasil serupa juga ditunjukkan dari penelitian yang dilakukan oleh Alamsah (2021:619), bahwa pertumbuhan aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Kedua penelitian tersebut mengindikasikan bahwa semakin besar pertumbuhan aset dari perusahaan yang kemudian diharapkan semakin besar hasil operasionalnya juga akan menambah kepercayaan investor untuk menanamkan modalnya. Aset yang dimiliki perusahaan merupakan jaminan ketika perusahaan memutuskan untuk lebih banyak menggunakan utang jangka panjang untuk kebutuhan operasionalnya.

Di dalam perusahaan terutama perusahaan tipe menengah sampai besar, penting sekali di dalam pembukuannya membuat laporan keuangan. Karena keputusan investor untuk menanam investasinya atau tidak akan melihat terlebih dahulu laporan keuangan sebuah perusahaan dan juga analisis berupa rasio-rasio atau tingkat pertumbuhan, diantaranya struktur modal, struktur aktiva, *Return On Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset.

A. Struktur Modal

Menurut Musthafa (2017:85), struktur modal adalah perbandingan modal asing atau jumlah utang dengan modal sendiri. Menurut Brigham & Huston (2019:36-39) faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan keputusan struktur modal adalah: 1) Stabilitas

<https://www.doi.org/10.37010>

Penjualan, 2) Struktur Aset, 3) *Leverage* Operasi, 4) Tingkat Pertumbuhan, 5) Profitabilitas, 6) Pajak, 7) Kendali, 8) Perilaku Manajemen, 9) Sikap Pemberi Pinjaman dan Lembaga Pemeringkat, 10) Kondisi Pasar, 11) Kondisi Internal Perusahaan, dan 12) Fleksibilitas Keuangan. Rumus untuk mencari struktur modal sebagai berikut:

$$\text{Struktur modal} = \frac{\text{Total utang jangka panjang}}{\text{Ekuitas}}$$

Sumber: Brigham & Huston (2019:4)



B. Struktur Aktiva

Menurut Sudana (2011:163), struktur aktiva merupakan perbandingan antara aktiva tetap terhadap total aktiva. Rumus untuk mencari struktur aktiva, sebagai berikut:

$$\text{Struktur aktiva} = \frac{\text{Aktiva tetap}}{\text{Total aktiva}}$$

Sumber: Sudana (2011:163)

C. Return On Assets Ratio

Menurut Kasmir (2014:202), *Return on Assets Ratio* (ROA) adalah rasio yang menunjukkan hasil (*return*) atas jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan. Rasio ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

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

Sumber: Fahmi (2020:142)

D. Pertumbuhan Aset

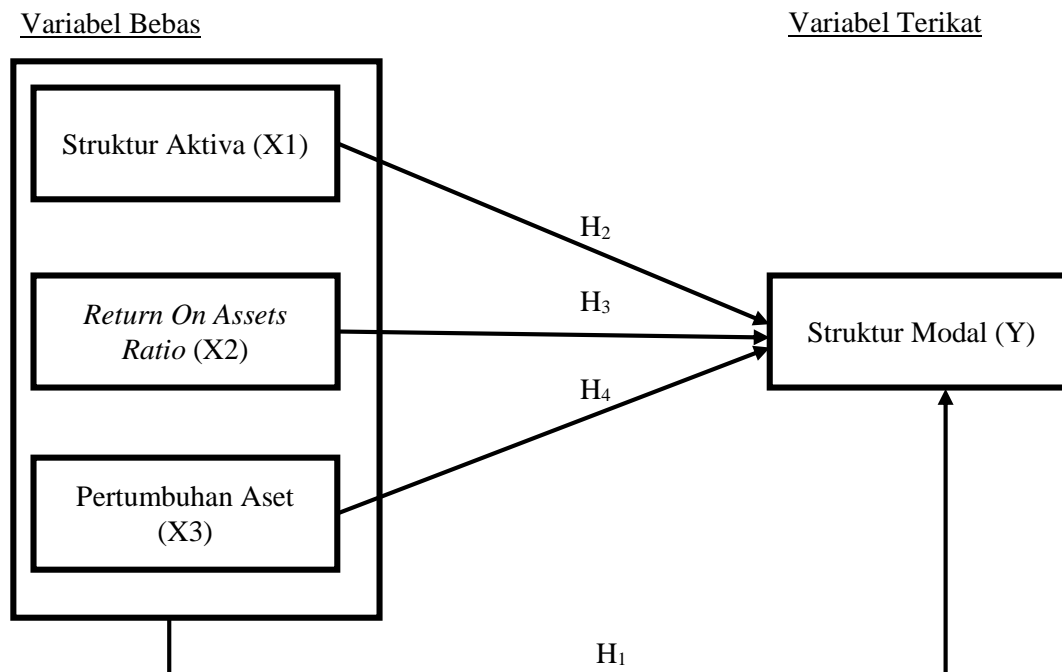
Menurut Martono dan Harjito (2013:133), pertumbuhan aset didefinisikan sebagai perubahan tahunan dari total aktiva. Secara matematis pertumbuhan aset dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Pertumbuhan aset} = \frac{\text{Total aset } (t) - \text{Total aset } (t - 1)}{\text{Total aset } (t - 1)}$$

Sumber: Prasetyo (2011:110)

Selanjutnya berdasarkan teori-teori yang telah dideskripsikan tersebut dianalisis secara kritis dan sistematis, sehingga menghasilkan sintesa tentang hubungan antara variabel yang diteliti. Secara teoritis perlu dijelaskan hubungan antara variabel independen dan dependen, penelitian ini bertujuan untuk memudahkan dalam memperoleh bukti mengenai pengaruh Struktur Aktiva (SA), *Return On Assets Ratio* (ROA), dan Pertumbuhan Aset (PA) terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.

Menurut Sugiyono (2021:99), hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, dimana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan.



Gambar 1
Kerangka Berpikir
Sumber: Data yang Dolah

Berdasarkan rumusan masalah, penjabaran teori, serta penelitian sebelumnya, maka hipotesis pada penelitian ini adalah:

1. H₁: Struktur aktiva, *Return On Asset*, dan pertumbuhan aset secara simultan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.
 2. H₂: Struktur aktiva berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.
 3. H₃: *Return On Assets* berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.
 4. H₄: Pertumbuhan aset berpengaruh signifikan terhadap struktur modal cukup tajam.
- Periksa bahwa resolusi gambar cukup untuk mengungkapkan rincian penting pada gambar.

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif. Tipe penelitian menggunakan asosiatif dengan bentuk hubungan kausal. Hubungan kausal merupakan hubungan sebab-akibat, sehingga dalam penelitiannya terdapat variabel independen, yaitu variabel yang mempengaruhi dan variabel dependen, yaitu variabel yang dipengaruhi. Pengumpulan data menggunakan teknik dokumentasi dengan data yang digunakan adalah data sekunder. Data diolah menggunakan aplikasi *Statistical Package for the Social Science* (SPSS) dan *Microsoft Excel*.

Kemudian populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *go public* di Bursa Efek Indonesia (BEI) yaitu perusahaan publik sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020 yang berjumlah 79 perusahaan. Sedangkan teknik pengambilan sampel yang digunakan yaitu

<https://www.doi.org/10.37010>

sampling purposive dimana teknik penentuan sampel dilakukan dengan pertimbangan tertentu. Berdasarkan hal tersebut maka perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang menjadi sampel pada penelitian sebagai berikut:

Tabel 1
Daftar Nama Perusahaan yang Dijadikan Sampel Penelitian

No	Kode Emiten	Nama Emiten/Perusahaan
1	CTRA	Ciputra Development Tbk
2	DILD	Intiland Development Tbk
3	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
4	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
5	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk
6	JRPT	Jaya Real Property Tbk
7	KIJA	Jababeka Tbk
8	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
9	MTLA	Metropolitan Land Tbk
10	PPRO	PP Properti Tbk
11	PWON	Pakuwon Jati Tbk
12	SMRA	Summarecon Agung Tbk

Sumber: Data yang Diolah

Penelitian ini menggunakan teknik dokumentasi dalam mengumpulkan data, dan jenis data yang diambil adalah data sekunder. Dan teknik analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Dari pengolahan data menggunakan Microsoft Excel 365 dan aplikasi *Statistic Package for the Social Science* (SPSS) versi 26.0, diperoleh hasil sebagai berikut:

Tabel 2
Statistik Deskriptif
Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate*
Periode 2016-2020

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
X1_SA	60	0,11	0,88	0,5139	0,17527
X2_ROA	60	0,00	0,20	0,0622	0,04890
X3_PA	60	-0,11	0,66	0,0844	0,11269
Y_SM	60	0,00	0,60	0,4200	0,35558
Valid N (listwise)	60				

Sumber: Output SPSS 26.0

Dari data tabel 2 di atas dapat dilihat deskripsi statistik 12 perusahaan sub sektor properti dan real estate periode 2016-2020, bahwa struktur modal memiliki nilai antara 0,003 – 1,60 dengan nilai rata-rata (*mean*) sebesar 0,42 dan standar deviasi sebesar 0,36. Kemudian

struktur aktiva memiliki nilai antara 0,11 – 0,88 dengan nilai rata-rata (*mean*) sebesar 0,51 dan standar deviasi sebesar 0,18. Sedangkan *Return on Assets Ratio* (ROA) memiliki nilai antara 0,004 – 0,20 dengan nilai rata-rata (*mean*) sebesar 0,06 dan standar deviasi sebesar 0,05. Adapun pertumbuhan aset memiliki nilai antara -0,11 – 0,66 dengan nilai rata-rata (*mean*) sebesar 0,08 dan standar deviasi sebesar 0,11.

A. Analisis Regresi Linier Berganda

Menurut Hasan (2016:254), regresi linier berganda adalah regresi dimana variabel terikatnya dihubungkan atau dijelaskan lebih dari satu variabel, mungkin dua, tiga, dan seterusnya variabel bebas namun masih menunjukkan diagram hubungan yang linier.

Tabel 3
Uji Regresi Linier Berganda

		Coefficients ^a				
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	0,602	,111		5,401	,000
	X1_SA	,049	,209	0,024	,235	,815
	X2_ROA	-4,490	,751	-,617	-5,980	,000
	X3_PA	,858	,308	0,154	2,786	,007

Sumber: Output SPSS 26.0

Berdasarkan tabel 3 di atas, maka didapatkan persamaan regresi liniernya yaitu:

$$Y_{SM} = 0,602 + 0,049 X_{1SA} - 4,490X_{2-ROA} + 0,858X_{3-PA}$$

Persamaan regresi linier di atas dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

1. Konstanta = 0,602
Artinya apabila nilai struktur aktiva (X_1), *Return on Assets Ratio* (X_2), dan pertumbuhan aset (X_3) adalah 0 atau tidak mengalami perubahan, maka nilai struktur modal (Y) adalah 0,602.
2. Koefisien regresi variabel struktur aktiva (X_{1_SA}) sebesar 0,049. Artinya jika struktur aktiva mengalami kenaikan setiap 1 poin dan variabel lain bersifat tetap, maka struktur modal akan mengalami kenaikan sebesar 0,049. Demikian sebaliknya, jika struktur aktiva mengalami penurunan setiap 1 poin dan variabel lain bersifat tetap, maka struktur modal akan mengalami penurunan sebesar 0,049.
3. Koefisien regresi variabel *Return on Assets Ratio* (X_{2_ROA}) sebesar -4,490. Artinya jika *Return on Assets Ratio* mengalami kenaikan setiap 1 poin dan variabel lain bersifat tetap, maka struktur modal akan mengalami penurunan sebesar 4,490. Demikian sebaliknya, jika *Return on Assets Ratio* mengalami penurunan setiap 1 poin dan variabel lain bersifat tetap, maka struktur modal akan mengalami kenaikan sebesar 4,490.
4. Koefisien regresi variabel pertumbuhan aset (X_{3_PA}) sebesar 0,858. Artinya jika pertumbuhan aset mengalami kenaikan setiap 1 poin dan variabel lain bersifat tetap, maka struktur modal akan mengalami kenaikan sebesar 0,858. Demikian sebaliknya, jika pertumbuhan aset mengalami penurunan setiap 1 poin dan variabel lain bersifat tetap, maka struktur modal akan mengalami penurunan sebesar 0,858.

B. Uji F

Menurut Ghozali (2016:98), uji F yaitu untuk menguji apakah terdapat pengaruh signifikan secara keseluruhan terhadap model regresi.

Tabel 4
Uji F

ANOVA ^a					
Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	3,496	3	1,165	16,465	,000 ^b
Residual	3,964	56	,071		
Total	7,460	59			

Sumber: Output SPSS 26.0

Berdasarkan tabel 4 di atas pada nilai *Sig* yaitu 0,000 yang mana lebih kecil daripada 0,05 ($0,000 < 0,05$), artinya H_1 diterima dan H_0 ditolak. Sehingga struktur aktiva, *Return on Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset secara simultan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

C. Uji t

Menurut Kuncoro (2013:244), uji t pada penelitian memiliki tujuan untuk dapat mengetahui seberapa besar pengaruh satu variabel bebas secara individual dalam menerangkan variabel terikat.

Tabel 5
Uji t

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized	Standardized		Sig.	
		Coefficients	Coefficients	t		
	B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	,602	,111		5,401	,000
	X1_SA	,049	,209	,024	,235	,815
	X2_ROA	-4,490	,751	-,617	-5,980	,000
	X3_PA	,858	,308	,272	2,786	,007

Sumber: Output SPSS 26.0

Berdasarkan tabel di atas, maka didapatkan hasil sebagai berikut:

1. Hasil pengujian dilihat pada kolom *Sig* menunjukkan pada variabel struktur aktiva memiliki nilai 0,815 ($0,815 > 0,05$), artinya H_0 diterima dan H_2 ditolak. Sehingga struktur aktiva tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap struktur modal.
2. Hasil pengujian dilihat pada kolom *Sig* menunjukkan pada variabel *Return on Assets Ratio* memiliki nilai 0,000 ($0,000 < 0,05$), artinya H_3 diterima dan H_0 ditolak. Sehingga *Return on Assets Ratio* memiliki pengaruh terhadap struktur modal.
3. Hasil pengujian dilihat pada kolom *Sig* menunjukkan pada variabel pertumbuhan aset memiliki nilai 0,007 ($0,007 < 0,05$), artinya H_4 diterima dan H_0 ditolak. Sehingga pertumbuhan aset memiliki pengaruh signifikan terhadap struktur modal.

Pembahasan

Berdasarkan hasil pengujian dengan beberapa teknik pengujian dan analisis data, maka dapat dirangkum menjadi:

1. Pengaruh Struktur Aktiva, *Return on Assets Ratio*, dan Pertumbuhan Aset Secara Simultan Terhadap Struktur Modal

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan uji f, diperoleh nilai signifikansi pada sebesar 0,000 ($0,000 < 0,05$), maka artinya H_1 diterima dan H_0 ditolak. Sehingga didapatkan bahwa variabel struktur aktiva, *Return on Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset secara simultan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal. Berdasarkan hal tersebut, berarti pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* direntang periode 2016-2020 dalam penentuan kebijakan struktur modalnya, mereka melihat faktor-faktor struktur aktiva, *Return on Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset perusahaan setiap tahunnya.

Hal tersebut terjadi mengingat kebijakan penentuan struktur modal merupakan hal yang sangat krusial. Sehingga perusahaan melihat dari beberapa rasio, seperti solvabilitas, profitabilitas, dan *Growth Ratio*. Hasil ini juga sejalan dengan tulisan Brigham & Huston (2019:36-39) bahwa salah tiga faktor pertimbangan dalam melakukan keputusan struktur modal adalah struktur aktiva, profitabilitas, dan tingkat pertumbuhan. Sebagaimana pada penelitian yang dilakukan oleh Aliftia Nawang Sari dan Hening Widi Oetomo (2016) bahwa likuiditas berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal. Juga penelitian yang dilakukan oleh Rahkutin & Alwi (2020) bahwa ukuran perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal. Serta penelitian dari Awaluddin, dkk (2019) bahwa pertumbuhan penjualan berpengaruh signifikan terhadap struktur modal.

2. Pengaruh Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan uji t, diperoleh hasil bahwa nilai signifikansi pada variabel struktur aktiva sebesar 0,815 ($0,815 > 0,05$), maka artinya H_0 diterima dan H_2 ditolak. Sehingga didapatkan bahwa variabel struktur aktiva tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020. Pada umumnya, dalam penentuan kebijakan struktur modal perusahaan melihat struktur aktiva sebagai faktor dan acuan. Tetapi pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* di BEI periode 2016-2020 tidak terlalu melihat dan memperhatikan struktur aktiva dalam penentuan kebijakan struktur modal meskipun keduanya memiliki arah hubungan yang positif atau searah.

Walaupun seperti yang kita ketahui bahwa perusahaan sub sektor properti dan *real estate* pasti memiliki aktiva umum seperti tanah dan bangunan, tetapi perusahaan-perusahaan tersebut cenderung memanfaatkan aktiva umumnya untuk kepentingan operasional perusahaan dibandingkan sebagai jaminan untuk menambah utang jangka panjangnya. Hasil ini serupa dengan penelitian yang dilakukan oleh Sudjarni & Komang (2018) bahwa struktur aktiva tidak berpengaruh terhadap struktur modal.

Hal ini kontradiksi dengan penelitian yang dilakukan oleh Chandra, dkk (2019) bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal dengan arah hubungan negatif, yang walaupun menggunakan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* sebagai sampel tetapi periode laporan keuangannya berbeda.

3. Pengaruh *Return on Assets Ratio* Terhadap Struktur Modal

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan uji t, diperoleh hasil bahwa nilai signifikansi pada variabel *Return on Assets Ratio* sebesar 0,000 ($0,000 > 0,05$) maka artinya H_3 diterima dan H_0 ditolak. Dan juga berdasarkan uji regresi linier berganda pada variabel *Return on Assets Ratio* diperoleh nilai negatif. Artinya terdapat hubungan negatif dan signifikan antara *Return on Assets Ratio* terhadap struktur modal pada perusahaan sub

sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020. Sehingga jika semakin tinggi nilai *Return on Assets Ratio* maka nilai struktur modal semakin rendah.

Maka meskipun dalam penentuan kebijakan struktur modal *Return on Assets Ratio* berpengaruh signifikan, tetapi pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* di BEI periode 2016-2020, ketika mereka memperoleh profitabilitas yang bertambah berarti memiliki laba ditahan yang bertambah pula dan itu dimanfaatkan sebagai sumber dana internal perusahaan. Profitabilitas tersebut didapatkan salah satunya dari usaha perusahaan memanfaatkan aktiva atau aset yang mereka punya untuk operasional perusahaan. Kemudian dampaknya adalah ketika perusahaan memanfaatkan sumber dana internalnya sebagai modal utama perusahaan dari pada modal dari luar atau modal asing, itu berarti perusahaan mengurangi jumlah struktur modalnya.

Hal ini sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Brigham & Huston (2019:36-39) ketika menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan struktur modal yang salah satu faktornya adalah profitabilitas. Menurutnya, ketika tingkat pengembalian atas investasi yang sangat tinggi membuat perusahaan menggunakan utang dalam jumlah yang relatif sedikit. Hasil serupa terjadi pada penelitian yang dilakukan oleh Dewi, dkk (2019) bahwa *Return on Assets* berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Tetapi kontradiktif dengan penelitian yang dilakukan oleh Ritonga & Hasibuan (2021) yang menyatakan bahwa *Return on Assets* tidak berpengaruh negatif terhadap struktur modal.

4. Pengaruh Pertumbuhan Aset Terhadap Struktur Modal

Berdasarkan pengujian hipotesis dengan uji t, diperoleh hasil bahwa nilai signifikansi pada variabel pertumbuhan aset sebesar 0,007 ($0,007 > 0,05$), artinya H_4 diterima dan H_0 ditolak. Dan juga berdasarkan uji regresi linier berganda pada variabel pertumbuhan aset diperoleh nilai positif. Artinya terdapat hubungan positif dan signifikan antara pertumbuhan aset terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020. Sehingga jika semakin tinggi nilai pertumbuhan aset maka nilai struktur modal semakin naik.

Penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan-perusahaan sub sektor properti dan *real estate* dalam membuat kebijakan struktur modal benar-benar memperhatikan pertumbuhan aset perusahaan. Ketika pertumbuhan aset di setiap tahunnya bertambah, maka struktur modal pada perusahaan juga ikut naik. Ini karena perusahaan memanfaatkan peningkatan asetnya sebagai jaminan untuk menambah kepercayaan investor dalam menanamkan modalnya pada perusahaan. Ditambah peningkatan aset diikuti oleh peningkatan hasil operasional juga.

Modal asing atau utang jangka panjang inilah yang lebih dominan sebagai sumber dana operasional perusahaan. Efeknya adalah semakin besar pertumbuhan aset yang dimiliki maka semakin bertambah pula utang jangka panjang perusahaan. Sebaliknya perusahaan dengan tingkat pertumbuhan aset yang kecil maka lebih sedikit pula utang jangka panjangnya. Maka teori yang dikemukakan oleh Brigham & Huston (2019:36-39) benar adanya. Ia menjelaskan bahwa tingkat pertumbuhan yang cepat harus lebih mengandalkan pada modal eksternal. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Alamsah (2021) bahwa pertumbuhan aset atau *Asset Growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap struktur modal. Tetapi hasil berbeda diperoleh dari penelitian yang dilakukan oleh Fajrida & Purba (2020) yang menyatakan bahwa pertumbuhan aset tidak berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal, yang walaupun menggunakan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* sebagai sampel tetapi periode laporan keuangannya berbeda.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020 dan pembahasannya maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel struktur aktiva, *Return on Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset secara simultan terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020. Berdasarkan hal tersebut, berarti dalam penentuan kebijakan struktur modalnya, mereka melihat faktor-faktor struktur aktiva, *Return on Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset perusahaan setiap tahunnya.
2. Terdapat pengaruh yang tidak signifikan antara variabel struktur aktiva terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020. Hal tersebut berarti struktur aktiva yang ada pada perusahaan tidak menjadi acuan dalam penentuan kebijakan struktur modal.
3. Terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel *Return on Assets Ratio* terhadap struktur modal dengan arah hubungan negatif pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020. Sehingga jika semakin tinggi nilai *Return on Assets Ratio* maka nilai struktur modal semakin rendah.
4. Terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel pertumbuhan aset terhadap struktur modal dengan arah hubungan yang positif pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020. Sehingga jika semakin tinggi nilai pertumbuhan aset maka nilai struktur modal semakin naik.

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan penelitian dan keterbatasan penelitian mengenai pengaruh struktur aktiva, *Return on Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset terhadap struktur modal pada perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2016-2020, maka peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan menambah variabel tambahan lain selain struktur aktiva, *Return on Assets Ratio*, dan pertumbuhan aset yang mempengaruhi struktur modal. Seperti pada penelitian Rahkutin & Alwi (2020) yang menggunakan ukuran perusahaan sebagai variabel independen. Atau pada penelitian Dewi, dkk (2019) yang menggunakan *current ratio* sebagai variabel independen.
2. Bagi peneliti selanjutnya juga bisa menggunakan variabel lain sebagai variabel dependen. Misalnya nilai perusahaan dan nilai saham. Juga bisa meneliti sub sektor lain seperti industri barang konsumsi, finansial, pertambangan, dan lain-lain. Dengan begitu mungkin hasilnya akan berbeda atau lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Alamsah, J. (2021, April). Pengaruh Asset Growth dan Operating Leverage Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Sektor Aneka Industri yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019. *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, 2(4), 610-621. doi:<https://doi.org/10.36418/jist.v2i4.129>
- Awaluddin, M., Amalia, K., Sylvana, A., & Wardhani, R. S. (2019, Juni). Perbandingan Pengaruh Return On Asset, Pertumbuhan Aset, Pertumbuhan Penjualan, dan Managerial Ownership Terhadap Struktur Modal Perusahaan Multinasional dan Domestik di BEI. *Jurnal Minds: Manajemen Ide dan Inspirasi*, 6(1), 113-128. doi:10.24252/minds.v6i1.7965
- Brigham, E. F., & Huston, J. F. (2019). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan* (Edisi 14., Vol. 2). Jakarta: Salemba Empat.

<https://www.doi.org/10.37010>

- Chandra, A., Tantoni, W., Villany, W., Lubis, M. S., & Akbar, F. (2019, Agustus). Pengaruh Struktur Aktiva, Return On Assets dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015. *Komunikasi Ilmiah Akuntansi dan Perpajakan*, 12(2), 263–278. doi:<http://dx.doi.org/10.22441/profita.2019.v12.02.007>
- Dahar, R., Yanti, N. S., & Rahmi, F. (2019, Januari). Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan Dan Return On Equity Terhadap Nilai Perusahaan Property And Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Bisnis*, 21(1), 121-132. Retrieved from <http://jurnal.unidha.ac.id/index.php/JEBD/index>
- Dewi, H. S., Tampubolon, A., Rika, A., Handoko, T., Samosir, H., & Simorangkir, E. N. (2019, Juni 1). Pengaruh Sales Growth, Current Ratio, firm Size dan Return on Assets Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Consumer Goods yang terdaftar di bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016. *Jurnal Ekonomi dan Ekonomi Syariah*, 2(2), 1-16. doi:10.36778/jesya.v2i2.66
- Fahmi, I. (2020). *Analisis Laporan Keuangan*. Bandung: Alfabeta.
- Fajrida, S., & Purba, N. M. (2020, Februari). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan dan Pertumbuhan Aset Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal EMBA*, 8(1), 627-636. doi:<https://doi.org/10.35794/emba.v8i1.28019>
- Ghozali, I. (2016). *Aplikasi Analisis Multivariete dengan Program IBM SPSS 23* (Edisi 8). Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Guna, M. A., & Sampurno, R. D. (2018). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal (Studi Kasus pada Perusahaan Makanan dan Minuman yang Terdaftar di BEI Periode 2012 - 2016). *Jurnal Management Diponegoro*, 7(2), 1-12. Retrieved from <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/djom/index>
- Hasan, I. (2016). *Pokok-pokok Materi Statistik 2 (Statistik Inferensif)*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Julianto, P. A. (2016, September 17). *Hingga 2025, Kebutuhan Rumah di Indonesia Tembus 30 Juta Unit*. Retrieved Juni 20, 2021, from Kompas: <https://www.kompas.com/>
- Kasmir. (2014). *Analisis Laporan Keuangan* (Edisi 7). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kementerian Investasi/BKPM. (n.d.). *Prospek Investasi Properti Diyakini Meningkat*. Retrieved Juni 20, 2021, from Kementerian Investasi/BKPM: <https://www.bkpm.go.id/home>
- Kuncoro, M. (2013). *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi* (Edisi 3). Jakarta: Erlangga.
- Martono, & Harjito. (2013). *Manajemen Keuangan* (Edisi 3). Yogyakarta: Ekonisia.
- Muslimah, D. N., Suhendro, & Masitoh, E. (2020, Februari). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 20(1), 195-200. doi:10.33087/jiubj.v20i1.821
- Musthafa. (2017). *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Pertiwi, N. K., & Darmayanti, N. P. (2018). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Aktiva dan Kebijakan Dividen Terhadap Struktur Modal. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 3115-3143. doi:<https://doi.org/10.24843/EJMUNUD.2018.v7.i06.p10>
- Prasetyo, A. H. (2011). *Manajemen Keuangan Bagi Manajer Non Keuangan* (Cetakan 1.). Jakarta: PPM.
- Rahkutin, & Alwi. (2020, September). Pengaruh Return On Assets dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal PT.Mayora Indah Tbk. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 4(1), 80-90. doi:<http://doi.org/10.25273/capital.v4i1.7360>
- Ritonga, M. P., & Hasibuan, M. Z. (2021). Pengaruh Struktur aktiva, dan Return On Asset Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan Kimia di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akmami*, 2(1), 12-16. Retrieved from <https://www.semanticscholar.org/>

- Rusyanto, E., & Mudzakir, I. (2020, November 26). 2021, *Industri Properti Tumbuh 30%*. Retrieved Juni 20, 2021, from Investor Daily: <https://investor.id/>
- Sari, A. N., & Oetomo, H. W. (2016, April). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Pertumbuhan Aset dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, 5, 1-18. Retrieved from <http://jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id/index.php/jirm/article/view/601/611>
- Sudana, I. M. (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktek*. Jakarta: Erlangga.
- Sudjarni, M. Y., & Komang, L. (2018). Pengaruh Tingkat Pertumbuhan, Struktur Aktiva, Profitabilitas, dan Likuiditas Terhadap Struktur Modal Perusahaan Pertambangan di BEI. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 7 (3), 1222-1254. doi:<https://doi.org/10.24843/EJMUNUD.2018.v7.i03.p04>
- Sugiyono. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: CV Alfabeta.
- Warman, N. (2019, Juli 19). *Daftar Perusahaan Real Estate dan Property yang terdaftar di BEI*. Retrieved Juni 20, 2021, from Pintar Saham: <https://pintarsaham.id/>