

FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN SUBSEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) TAHUN 2021- 2023

Nikita Intania¹, Aria Masiana Pasaribu², Rizky Surya andhayani Nst³

¹²³Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Al-Azhar Medan

E-mail : intanianikita788@gmail.com

Abstract

Factors Affecting Capital Structure In Property and Real Estate Subsector Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2021-2023. The population in this study is 88 companies and the sample was 31 companies. The sample in this study was selected based on purposive sampling. The data used are secondary data obtained from annual financial statements for the period 2021–2023. The data analysis techniques employed include descriptive statistics, classical assumption testing, and multiple linear regression analysis. The results of the study show that partially, asset structure and profitability have a significant effect on capital structure, while company growth does not have a significant effect. Simultaneously, the variables of asset structure, profitability, and company growth have a significant influence on capital structure.

Keywords: Asset Structure (SA), Profitability (ROA), Company Growth (Growth Asset), Capital Structure (DER)

Abstrak

Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2021-2023. Populasi dalam penelitian berjumlah 88 perusahaan dan sampelnya adalah 31 perusahaan. Sampel pada penelitian ini dipilih berdasarkan *purposive sampling*. Data sampel yang digunakan menggunakan data sekunder yaitu laporan keuangan tahunan pada perusahaan subsektor properti dan *real estate* pada tahun 2021-2023. Teknik analisis data yang digunakan adalah statistik deskriptif, uji asumsi klasik dan uji regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa secara parsial struktur aktiva dan profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal sedangkan pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Kemudian, hasil penelitian secara simultan variabel struktur aktiva, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap struktur modal.

Kata Kunci : Struktur Aktiva (SA), Profitabilitas (ROA), Pertumbuhan Perusahaan (*Growth asset*), Struktur Modal (DER).

Diterima : 12 Februari 2026

Direvisi : 15 Februari 2026

Disetujui : 21 Februari 2026

Pendahuluan

Perusahaan properti dan *real estate* adalah perusahaan yang bergerak di bidang kepemilikan properti, baik berupa tanah, bangunan, maupun sarana dan prasarana yang ada di dalamnya. Sektor properti dan *real estate* menarik perhatian banyak investor, apalagi di Indonesia yang mengalami pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang terus bertambah.

Permintaan yang semakin meningkat di sektor *real estate* tentunya memberikan dampak positif bagi perkembangan perusahaan properti dan *real estate*. Namun, untuk memenuhi permintaan dari konsumen, perusahaan harus menginvestasikan sejumlah dana yang cukup besar. Mengidentifikasi struktur modal yang tepat sangat penting untuk memahami keadaan keuangan dan kapasitas perusahaan dalam mendanai operasionalnya dengan menggunakan dana internal. Jika keadaan keuangan perusahaan stabil, maka perusahaan sebaiknya tidak mengandalkan utang, karena hal itu dapat mengurangi keuntungan yang diperoleh. Pandangan ini didukung oleh *Brealey et al* dalam Jannah (2019), yang menyatakan bahwa perusahaan perlu lebih memprioritaskan penggunaan modal sendiri dibandingkan dengan modal yang berasal dari luar.

Struktur modal adalah perpaduan antara utang dan ekuitas (Darsono, 2022). Dengan memilih struktur modal yang sesuai, perusahaan bisa memaksimalkan nilainya dan menurunkan total biaya modal. Untuk menilai seberapa efektif struktur modal dalam sebuah perusahaan, terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan, seperti struktur aset. Semakin besar aset yang dimiliki perusahaan, semakin baik pula keadaan perusahaan dalam menyalurkan modal untuk aktivitas operasionalnya. Profitabilitas atau laba adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan bersih dalam jangka waktu tertentu, di mana laba sering digunakan sebagai tolok ukur untuk mengevaluasi kinerja perusahaan, yang berpengaruh pada modal perusahaan itu sendiri. Selain itu,

pertumbuhan yang positif dalam perusahaan akan memberikan efek yang baik bagi pasar.

Berikut merupakan data rata - rata perusahaan yang terdaftar di BEI berdasarkan variabel struktur aktiva, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan terhadap struktur modal.

Tabel 1. 1
Data Rata-Rata Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2021-2023

N o.	Tahun	Stuktur Aktiva (SA)	Profitabilitas (ROA)	Pertumbuhan Perusahaan (<i>Growth Assets</i>)	Struktur Modal (DER)
1.	2021	0,09	0,05	0,10	0,52
2.	2022	0,08	0,04	0,07	0,52
3.	2023	0,08	0,04	0,04	0,53

Sumber: Data dari idx diolah

Berdasarkan tabel diatas, struktur aktiva (SA) menunjukkan perbandingan antara aset tetap dan total aset. Penurunan nilai dari 0,09 (2021) menjadi 0,08 (2023) mengindikasikan bahwa perusahaan mungkin semakin mengandalkan sumber pembiayaan selain dari ekuitas. *Return On Asset* (ROA) menilai seberapa baik perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dari aset yang dimilikinya. Profitabilitas perusahaan yang turun dari 0,05 (2021) menjadi 0,04 (2023) menunjukkan adanya penurunan kinerja finansial selama periode tersebut. Pertumbuhan perusahaan menunjukkan seberapa besar tingkat pendapatan, laba, atau indikator lainnya. Terjadi penurunan dari 0,10 (2021) menjadi 0,04 (2023) yang mungkin mencerminkan penurunan laju pertumbuhan. Struktur Modal dengan menggunakan *Debt Equity Ratio* (DER) menilai perbandingan utang perusahaan dengan ekuitas. Meskipun DER sedikit meningkat dari 0,52 (2021) menjadi 0,53 (2023), pergeseran ini tidak terlalu signifikan, tetapi menunjukkan bahwa perusahaan mungkin sedikit lebih condong untuk menggunakan utang.

Hipotesis menurut Sugiyono (2025:99), adalah jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian dan didasarkan pada fakta

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Struktur Aktiva	93	,00	,64	,0848	,11905
Profitabilitas	93	,00	,41	,0422	,05221
Pertumbuhan Perusahaan	93	-,16	2,14	,0715	,23951
Struktur Modal	93	,00	1,69	,5269	,40399
Valid N (listwise)	93				

- fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data. Berdasarkan hubungan antara variabel, maka dibuatlah hipotesis penelitian sebagai berikut:

- Hipotesis 1 : Struktur aktiva (X_1) berpengaruh terhadap struktur modal
- Hipotesis 2 : Profitabilitas (X_2) berpengaruh terhadap struktur modal
- Hipotesis 3 : Pertumbuhan perusahaan (X_3) berpengaruh terhadap struktur modal
- Hipotesis 4 : Struktur aktiva (X_1), profitabilitas (X_2), dan pertumbuhan perusahaan (X_3) berpengaruh terhadap Struktur modal.

Metode

Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda. Berdasarkan hal tersebut, populasi pada penelitian ini adalah 88 perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2021-2023. Dari kriteria diperoleh 31 perusahaan.

Persamaan regresi linear berganda yang digunakan di dalam penelitian :

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

Keterangan :

- Y = Struktur Modal
- a = Konstanta
- β = Koefisien Regresi
- X_1 = Struktur Aktiva
- X_2 = Profitabilitas

- X_3 = Pertumbuhan Perusahaan
- e = Error

Hasil

Hasil Statistik Deskriptif

Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

	Unstandardized Residual
N	93
Mean	,0000000
Std. Deviation	,37970363
Most Extreme Differences	,113
Absolute Positive	,113
Absolute Negative	-,040
Kolmogorov-Smirnov Z	1,094
Asymp. Sig. (2-tailed)	,182

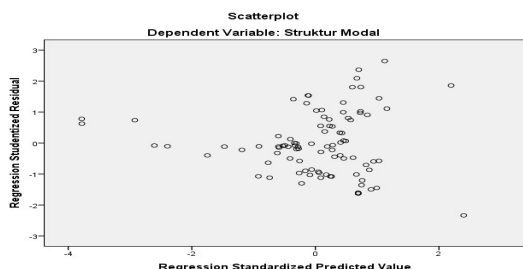
Berdasarkan tabel di atas, disimpulkan bahwa nilai uji statistik adalah 1,094 dengan nilai signifikan sebesar 0,182, yang menunjukkan bahwa nilai sig lebih tinggi daripada alpha (0,05). Ini menunjukkan bahwa data penelitian telah terdistribusi secara normal.

Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
(Constant)		
Struktur Aktiva	,978	1,023
Profitabilitas	,506	1,975
Pertumbuhan Perusahaan	,513	1,948

Pada tabel dapat dijelaskan bahwa kriteria untuk lolos dari pengujian multikolinearitas sudah dipenuhi oleh semua variabel, baik itu variabel yang independen. Hal ini ditandai dengan nilai tolerance yang lebih besar dari 10% atau 0,10 dan VIF (*Variance Inflation Factor*) yang kurang dari 10. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa semua variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini tidak saling berkorelasi atau tidak memiliki hubungan yang kuat satu sama lain, sehingga tidak terdapat masalah multikolinearitas.

Hasil Uji Heteroskedastisitas



Pada gambar di atas terlihat bahwa titik - titik menyebar secara acak, serta tersebar dengan baik di atas ataupun di bawah angka 0 pada sumbu Y, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala heteroskedastisitas pada model regresi yang digunakan.

Hasil Uji Autokorelasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,341 ^a	,117	,087	,38605	,752

Berdasarkan tabel, diketahui bahwa angka Durbin-Watson atau DW berada pada 0,752. Pengujian autokorelasi dilakukan dengan dua komponen, yaitu identifikasi autokorelasi positif dan identifikasi autokorelasi negatif. Melihat angka Durbin-Watson yang diperoleh yaitu 0,752, dapat disimpulkan bahwa dalam pengujian deteksi autokorelasi tidak ditemukan tanda-tanda autokorelasi, karena nilai DW berada di antara -2 dan +2.

Hasil Uji Statistik t (Parsial)

Model	t	Sig.
(Constant)	11,350	,000
1 Struktur Aktiva	-2,105	,038
Profitabilitas	-2,355	,021
Pertumbuhan Perusahaan	1,782	,078

Hasil dari pengujian statistik t (parsial) pada tabel dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Nilai (t_{hitung}) variabel struktur aktiva (X_1) terhadap struktur modal (Y) diperoleh nilai sebesar $(-2,105) > (1,997)$ (t_{tabel}) dengan tingkat signifikansi sebesar $0,038 < 0,05$ dari tingkat signifikansi alpha yang ditetapkan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_1 diterima, secara parsial struktur aktiva (H_1) berpengaruh terhadap struktur modal (Y).
2. Nilai (t_{hitung}) variabel profitabilitas (X_2) terhadap struktur modal (Y) diperoleh nilai $(-2,355) > (1,997)$ (t_{tabel}) dengan tingkat signifikansi sebesar $0,021 < 0,05$ dari tingkat signifikansi alpha yang ditetapkan. Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_2 diterima, secara parsial profitabilitas (H_2) berpengaruh terhadap struktur modal (Y).
3. Nilai (t_{hitung}) variabel pertumbuhan perusahaan (X_3) terhadap struktur modal (Y) diperoleh nilai $(1,782) < (1,997)$ (t_{tabel}) dengan tingkat signifikansi sebesar $0,078 > 0,05$ dari tingkat signifikansi alpha yang ditetapkan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima dan H_3 ditolak, secara parsial pertumbuhan perusahaan (H_3) tidak berpengaruh terhadap struktur modal (Y).

Hasil Uji Statistik F (Simultan)

Model	F	Sig.
1 Regression	3,916	,011 ^b
Residual		
Total		

Berdasarkan tabel hasil uji f (simultan) dapat diambil kesimpulan bahwa H_0 ditolak, hal ini dikarenakan tingkat signifikansinya adalah sebesar $0,011 < 0,05$ yang artinya bahwa ada pengaruh dari seluruh variabel independen atau variabel bebas terhadap variabel dependen atau variabel terikat. Maka H_0 dapat ditolak pada derajat signifikannya 0,05 yang menyatakan bahwa semua variabel independen secara serentak dan signifikan mempengaruhi variabel dependen dimana F_{hitung} sebesar $3,916 > 2,707$.

Hasil Uji Regresi Linier Berganda

Model	Unstandardized Coefficients	
	B	Std. Error
(Constant)	,666	,059
Struktur Aktiva	-,720	,342
1 Profitabilitas	-2,551	1,083
Pertumbuhan Perusahaan	,418	,235

Berdasarkan tabel di atas, adalah untuk menarik sebuah kesimpulan bahwa dampak dari penggunaan analisis regresi linier berganda adalah agar dapat menarik sebuah kesimpulan apakah naik dan turunnya variabel independen yaitu struktur aktiva, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan dapat dikerjakan dengan menaikkan dan menurunkan variabel dependen yaitu struktur modal. Persamaan regresi linier berganda yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

$$Y = 0,666 + (-0,720)X_1 + (-2,551)X_2 + (0,418)X_3 + 6,974$$

Hasil Uji Koefisien Determinasi (R²)

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,341 ^a	,117	,087	,38605

Berdasarkan tabel koefisien determinasi dapat digunakan untuk mengetahui keeratan hubungan variabel bebas (struktur aktiva, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan) dengan struktur modal sebagai variabel terikat. Hal ini dapat dibuktikan dari nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,087 yang sama dengan 8,7% oleh karena itu variabel struktur modal dapat dijelaskan oleh variabel struktur aktiva, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan sebesar 8,7% dan sisanya sebesar 91,3% dijelaskan oleh faktor-

faktor lain yang tidak dimasukkan oleh model penelitian ini.

Diskusi

Pengaruh Struktur Aktiva (X₁) terhadap Struktur Modal (Y) Pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate

Dari hasil pengujian *t_{hitung}* struktur aktiva terhadap struktur modal diperoleh nilai sebesar (-2,105) > (1,997) (*t_{tabel}*) dengan tingkat signifikansi sebesar 0,038 < 0,05 dari tingkat signifikansi alpha yang ditetapkan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa H₀ ditolak dan H₁ diterima, secara parsial struktur aktiva (H₁) berpengaruh terhadap struktur modal (Y). Hal ini sesuai dengan Teori *pecking order* yang menjelaskan bahwa struktur aktiva akan mempengaruhi bagaimana perusahaan memilih antara pembiayaan internal dan eksternal, dengan prioritas lebih tinggi diberikan kepada pembiayaan internal dan utang sebelum mempertimbangkan penerbitan saham baru. Hasil penelitian ini juga sesuai dengan penelitian terdahulu Jannah (2019) yang berjudul "Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI", dengan hasil penelitian variabel struktur aktiva secara parsial berpengaruh terhadap struktur modal yang diproyeksikan dengan *debt to equity ratio* (DER). Dengan demikian pengujian ini sudah sesuai dengan hipotesis yang menyatakan bahwa struktur aktiva berpengaruh terhadap struktur modal.

Pengaruh Profitabilitas (X₂) Terhadap Struktur Modal (Y) Pada Perusahaan Subsektor Properti dan Real Estate.

Dari hasil pengujian (*t_{hitung}*) variabel profitabilitas (X₂) terhadap struktur modal (Y) diperoleh nilai (-2,355) > (1,997) (*t_{tabel}*) dengan tingkat signifikansi sebesar 0,021 < 0,05 dari tingkat signifikansi alpha yang ditetapkan. Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa H₀ ditolak dan H₂ diterima, secara parsial profitabilitas (H₂) berpengaruh terhadap struktur modal (Y). Hal ini sesuai dengan dengan Teori *pecking order* yang menjelaskan bahwa profitabilitas akan mempengaruhi bagaimana perusahaan

memilih antara pembiayaan internal dan eksternal, dengan prioritas lebih tinggi diberikan kepada pembiayaan internal dan utang sebelum mempertimbangkan penerbitan saham baru. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian terdahulu oleh Jannah (2019) yang berjudul "Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal pada Perusahaan Property dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI", dengan hasil penelitian variabel profitabilitas secara berpengaruh terhadap struktur modal yang diproyeksikan dengan *debt to equity ratio* (DER). Dengan demikian, pengujian ini sudah sesuai dengan hipotesis yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal.

Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan (X_3) Terhadap Struktur Modal (Y) Pada Perusahaan Subsektor Properti dan *Real Estate*

Berdasarkan hasil pengujian (t_{hitung}) variabel pertumbuhan perusahaan (X_3) terhadap struktur modal (Y) diperoleh nilai (1,782) < (1,997) (t_{tabel}) dengan tingkat signifikansi sebesar 0,078 > 0,05 dari tingkat signifikansi alpha yang ditetapkan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa H_0 diterima dan H_3 ditolak, secara parsial pertumbuhan perusahaan (H_3) tidak berpengaruh terhadap struktur modal (Y).

Ketidak sesuaian hasil penelitian dengan teori hipotesis ini dapat saja terjadi dengan berbagai macam kemungkinan dilapangan, diantaranya adalah nilai total aset dari perusahaan - perusahaan dilapangan yang mempengaruhi pertumbuhan perusahaan yang cenderung berubah - ubah, keragaman dari nilai - nilai total aset perusahaan tersebut membuat hasil yang didapat dari pengujian juga berbeda, dan dalam penelitian ini diperoleh nilai dari pertumbuhan perusahaan yang cenderung membuat pertumbuhan perusahaan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap struktur modal. Hasil pengujian ini juga tidak sesuai dengan hipotesis yang disusun yaitu pertumbuhan perusahaan berpengaruh secara signifikan terhadap struktur modal yang diproyeksikan sebagai *debt to equity ratio* (DER).

Pengaruh Struktur Aktiva (X_1), Profitabilitas (X_2), dan Pertumbuhan Perusahaan (X_3) Terhadap Struktur Modal (Y) Pada Perusahaan Subsektor Properti dan *Real Estate*

Berdasarkan hasil uji f (simultan) didapatkan nilai F_{hitung} sebesar 3,916 > 2,707 F_{tabel} dengan tingkat signifikansinya sebesar 0,011 < 0,05 yang artinya bahwa ada pengaruh dari seluruh variabel independen atau variabel bebas terhadap variabel dependen atau variabel terikat. Maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, yang berarti dimana secara simultan variabel Struktur aktiva (X_1), Profitabilitas (X_2), dan Pertumbuhan Perusahaan (X_3) berpengaruh terhadap Struktur Modal (Y). Sesuai dengan Teori *pecking order* yang menjelaskan bahwa hubungan antara struktur aktiva, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan akan mempengaruhi bagaimana perusahaan memilih antara pembiayaan internal dan eksternal, dengan prioritas lebih tinggi diberikan kepada pembiayaan internal dan utang sebelum mempertimbangkan penerbitan saham baru.

Berdasarkan hasil pengujian pada penelitian ini memberikan kesimpulan yang sedikit berbeda, data dilapangan membuktikan bahwa secara simultan variabel - variabel bebas yang diwakilkan oleh struktur aktiva, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan berpengaruh terhadap variabel terikat yang diwakilkan oleh struktur modal dan diproyeksikan sebagai *debt to equity ratio* (DER)

1. Berdasarkan hasil uji t parsial, maka diperoleh hasil bahwa kebijakan dividen (X_1) berpengaruh terhadap *return* saham (Y).
2. Berdasarkan hasil uji t parsial, maka diperoleh hasil bahwa profitabilitas (X_2) tidak berpengaruh terhadap *return* saham (Y).
3. Berdasarkan hasil uji t parsial, maka diperoleh hasil bahwa laba akuntansi (X_3) berpengaruh terhadap *return* saham (Y).
4. Berdasarkan hasil uji F simultan, maka dapat disimpulkan bahwa ketiga variabel independen yakni kebijakan dividen (X_1), profitabilitas (X_2) dan laba akuntansi (X_3)

secara simultan berpengaruh terhadap variabel dependen yaitu *return* saham (Y).

Daftar Pustaka

- Darsono, S. S. (2022). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN JASA SEKTOR PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016 2020.
- Jannah, M. (2019). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di BEI* (Doctoral dissertation, STIE Perbanas Surabaya).
- Sugiyono. 2025. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitataif dan R & D / Sugiyono. Ed.Kedua. Cet. Ke 7*.Bandung: Alfabeta.
- Sumber dari internet:
www.idx.co.id
<https://lembarsaham.com/daftar-emiten/9-sektor-bei>