

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini didasarkan pada hasil dari penelitian sebelumnya yang mengambil topik mengenai pengaruh struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

##### **2.1.1 Ismawati dan Agustin (2017)**

Judul dari penelitian ini adalah Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar Di BEI. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor ukuran perusahaan, profitabilitas, risiko bisnis, dan struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan Otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015. Sampel yang digunakan adalah 6 perusahaan Otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016. Analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan dan risiko bisnis berpengaruh tidak signifikan terhadap struktur modal. Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal, sedangkan struktur aset berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan Otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. (Ismawati & Agustin, 2017)

Persamaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel dependennya yaitu struktur modal.
2. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel ROA.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian sekarang menggunakan variabel independennya yaitu struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel independennya yaitu ukuran perusahaan, profitabilitas, risiko bisnis, dan struktur aset.
2. Penelitian sekarang menggunakan periode 2016-2020 sedangkan penelitian terdahulu menggunakan periode 2011-2015.
3. Penelitian sekarang menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* sedangkan penelitian terdahulu menggunakan perusahaan Otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

### **2.1.2 Ranitasari dan Maftukhah (2018)**

Judul dari penelitian ini adalah *The Determinants Of Capital Structure On Property And Real Estate Company Period 2012-2016*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor profitabilitas, ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, struktur aset, dan likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016. Sampel yang digunakan adalah 30 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016. Analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linear. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas

dan likuiditas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. Pertumbuhan aset berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal, sedangkan ukuran perusahaan dan struktur aset berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. (Ranitasari & Maftukhah, 2018)

Persamaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel dependennya yaitu struktur modal.
2. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel ROA.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian sekarang menggunakan variabel independennya yaitu struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel independennya yaitu profitabilitas, ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, struktur aset, dan likuiditas.
2. Penelitian sekarang menggunakan periode 2016-2020 sedangkan penelitian terdahulu menggunakan periode 2012-2016.

### 2.1.3 Husaeni (2018)

Judul dari penelitian ini adalah *Determinants Of Capital Structure In Companies Listed In The Jakarta Islamic Index*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor ukuran perusahaan, ROA, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan syariah yang terdaftar di Jakarta Islamic Index. Sampel yang digunakan adalah 20 perusahaan syariah yang terdaftar di Jakarta Islamic Index Periode 2014-2016. Analisis yang digunakan yaitu analisis regresi berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan dan pertumbuhan penjualan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal. Likuiditas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal. ROA berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan syariah terdaftar di Jakarta Islamic Index. (Husaeni, 2018)

Persamaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel dependennya yaitu struktur modal.
2. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel ROA.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian sekarang menggunakan variabel independennya yaitu struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel independennya yaitu ukuran perusahaan, ROA, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan.

2. Penelitian sekarang menggunakan periode 2016-2020 sedangkan penelitian terdahulu menggunakan periode 2014-2016.
3. Penelitian sekarang menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sedangkan penelitian terdahulu menggunakan perusahaan syariah yang terdaftar di Jakarta Islamic Index.

#### **2.1.4 Dara dan Mariah (2018)**

Judul dari penelitian ini adalah Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Subsektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor ukuran perusahaan, profitabilitas, dan struktur aset terhadap struktur modal pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sampel yang digunakan adalah diambil 42 perusahaan dari 48 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2017. Analisis data yang digunakan yaitu analisis regresi berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal, profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal, sedangkan struktur aset berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan subsektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. (Dara & Mariah, 2018)

Persamaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel dependennya yaitu struktur modal.

2. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel independennya yaitu ukuran perusahaan, profitabilitas, dan struktur aset.
3. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian sekarang menggunakan variabel ROA sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel NPM.
2. Penelitian sekarang menggunakan periode 2016-2020 sedangkan penelitian terdahulu menggunakan periode 2015-2017.

### **2.1.5 Mellynda dan Agustin (2019)**

Judul dari penelitian ini adalah Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, struktur aset, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sampel yang digunakan adalah 10 perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017. Analisis data yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap struktur modal, sedangkan struktur aset dan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. (Mellynda & Agustin, 2019)

Persamaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel dependennya yaitu struktur modal.
2. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel independennya yaitu profitabilitas, struktur aset dan ukuran perusahaan.
3. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan perusahaan *property* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel ROA.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian sekarang menggunakan periode 2016-2020 sedangkan penelitian terdahulu menggunakan periode 2013-2017.

#### **2.1.6 Pratiwi dan Sapari (2019)**

Judul dari penelitian ini adalah Pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh likuiditas, ukuran perusahaan, dan profitabilitas terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sampel yang digunakan adalah 39 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2017. Analisis yang digunakan yaitu analisis linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa

likuiditas dan profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. (Pratiwi & Sapari, 2019)

Persamaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel dependennya yaitu struktur modal.
2. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
3. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel ROA.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian sekarang menggunakan variabel independennya yaitu struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel independennya yaitu likuiditas, profitabilitas, dan ukuran perusahaan.
2. Penelitian sekarang menggunakan periode 2016-2020 sedangkan penelitian terdahulu menggunakan periode 2014-2017.

### **2.1.7 Alam dan Kurniasih (2020)**

Judul dari penelitian ini adalah *Determinant Of Capital Structure Of Property & Real Estate Companies In Indonesia Stock Exchange*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor profitabilitas, ukuran perusahaan,



struktur aset, likuiditas, dan pertumbuhan perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sampel yang digunakan adalah diambil 47 perusahaan dari 54 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2018. Analisis yang digunakan yaitu analisis regresi panel data ganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan struktur aset berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal. Pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal, sedangkan likuiditas perusahaan berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. (Alam & Kurniasih, 2020)

Persamaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel dependennya yaitu struktur modal.
2. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian sekarang menggunakan variabel independennya yaitu struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel independennya yaitu profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur aset, likuiditas dan pertumbuhan perusahaan.

2. Penelitian sekarang menggunakan periode 2016-2020 sedangkan penelitian terdahulu menggunakan periode 2017-2018.
3. Penelitian sekarang menggunakan variabel ROA sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel ROE.

### **2.1.8 Lilia et al., (2020)**

Judul dari penelitin ini adalah Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sampel yang digunakan adalah 28 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2018. Analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan likuiditas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap struktur modal, sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. (Lilia et al., 2020)

Persamaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan variabel dependennya yaitu struktur modal.
2. Penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan sekarang dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. Penelitian sekarang menggunakan variabel independennya yaitu struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel independennya yaitu profitabilitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan.
2. Penelitian sekarang menggunakan periode 2016-2020 sedangkan penelitian terdahulu menggunakan periode 2015-2018.
3. Penelitian sekarang menggunakan variabel ROA sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel ROE.

**TABEL 2.1**  
**PERBEDAAN PENELITIAN TERDAHULU DENGAN SEKARANG**

No.	Peneliti dan Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Variabel Penelitian	Sampel Penelitian	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
1	Ismawati dan Agustin (2017)	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Otomotif Yang Terdaftar Di BEI	untuk mengetahui pengaruh faktor ukuran perusahaan, profitabilitas, risiko bisnis, dan struktur aset terhadap struktur modal	Variabel (X) Ukuran perusahaan, profitabilitas, risiko bisnis, dan struktur aset  Variabel (Y) Struktur Modal	Perusahaan Otomotif (2011-2015)	Regresi linear berganda	1. Ukuran perusahaan dan struktur aset berpengaruh tidak signifikan terhadap struktur modal 2. Profitabilitas dan struktur aset berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal
2	Ranitasari dan Maftukhah (2018)	<i>The Determinants Of Capital Structure On Property And Real Estate Company Period 2012-2016</i>	untuk mengetahui pengaruh faktor profitabilitas, ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, struktur aset, dan likuiditas terhadap struktur modal	Variabel (X) Profitabilitas, ukuran perusahaan, pertumbuhan aset, struktur aset, dan likuiditas  Variabel (Y) Struktur Modal	Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> (2012-2016)	Regresi linear	3. Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal 4. Ukuran perusahaan dan struktur aset berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal
3	Husaeni (2018)	<i>Determinants Of Capital Structure In Companies Listed In The Jakarta Islamic Index</i>	untuk mengetahui pengaruh faktor ukuran perusahaan, ROA, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan terhadap struktur modal pada perusahaan	Variabel (X) Ukuran perusahaan, ROA, likuiditas, dan pertumbuhan penjualan  Variabel (Y)	Perusahaan syariah (2014-2016)	Regresi berganda	1. Ukuran perusahaan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal 2. ROA berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal

			syariah	Struktur Modal			
4	Dara dan Mariah (2018)	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Subsektor <i>Property</i> Dan <i>Real Estate</i> Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	untuk mengetahui pengaruh faktor ukuran perusahaan, profitabilitas, dan struktur aset terhadap struktur modal	Variabel (X) Ukuran perusahaan, profitabilitas, dan struktur Variabel (Y) Struktur Modal	Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> (2015-2017)	Regresi berganda	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal</li> <li>2. Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal</li> <li>3. Struktur aset berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal</li> </ol>
5	Mellynda dan Agustin (2019)	Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aktiva, Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Properti	untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, struktur aset, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal	Variabel (X) Profitabilitas, struktur aset, dan ukuran perusahaan Variabel (Y) Struktur Modal	Perusahaan <i>property</i> (2013-2017)	Regresi linear berganda	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Profitabilitas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap struktur modal</li> <li>2. Struktur aset dan ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal</li> </ol>
6	Pratiwi dan Sapari (2019)	Pengaruh Likuiditas, Ukuran Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Properti Dan <i>Real Estate</i> Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia	untuk mengetahui pengaruh likuiditas, ukuran perusahaan, dan profitabilitas terhadap struktur modal	Variabel (X) Likuiditas, ukuran perusahaan, dan profitabilitas Variabel (Y) Struktur Modal	Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> (2014-2017)	Linear berganda	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal</li> <li>2. Ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal</li> </ol>
7	Alam dan Kurniasih (2020)	<i>Determinant Of Capital Structure Of Property &amp; Real Estate Companies</i>	untuk mengetahui pengaruh faktor profitabilitas, ukuran	Variabel (X) Profitabilitas, ukuran perusahaan,	Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i>	Regresi panel data	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Profitabilitas dan struktur aset berpengaruh positif signifikan terhadap</li> </ol>

		<i>In Indonesia Stock Exchange</i>	perusahaan, struktur aset, likuiditas, dan pertumbuhan perusahaan terhadap struktur modal	struktur aset, likuiditas, dan pertumbuhan perusahaan Variabel (Y) Struktur Modal	(2017-2018)	ganda	struktur modal 2. Ukuran perusahaan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal
8	Lilia et al., (2020)	Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan terhadap Struktur Modal Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di BEI	untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal	Variabel (X) Profitabilitas, dan ukuran perusahaan Variabel (Y) Struktur Modal	Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> (2015-2018)	Regresi linear berganda	1. Profitabilitas berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap struktur modal 2. Ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal
9	Eka Milenia Rozi (2021)	Pengaruh Struktur Aset, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Pada <i>Industry Real Estate</i>	untuk mengetahui pengaruh struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap struktur modal	Variabel (X) Struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan Variabel (Y) Struktur Modal	Perusahaan <i>property</i> dan <i>real estate</i> (2016-2020)	Regresi linear berganda	1. Struktur Aset berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal 2. Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal 3. Ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal

Sumber: Ismawati dan Agustin (2017), Ranitasari dan Maftukhah (2018), Husaeni (2018) Dara dan Mariah (2018), Mellynda dan Agustin (2019), Pratiwi dan Sapari (2019), Alam dan Kurniasih (2020), Lilia et al., (2020) Eka Milenia Rozi (2021)

## **2.2 Landasan Teori**

Landasan teori berikut ini akan dijelaskan beberapa teori pendukung yang berhubungan dengan permasalahan yang akan di teliti dan akan digunakan sebagai landasan dalam menyusun kerangka pemikiran serta analisisnya.

### **2.2.1 Struktur Modal**

Fahmi (2012:106) Menjelaskan Struktur Modal merupakan gambaran dari bentuk proporsi finansial perusahaan yaitu antara modal yang dimiliki yang bersumber dari utang jangka panjang (*long-term liabilities*) dan modal sendiri (*shareholder's equity*) yang menjadi sumber pembiayaan suatu perusahaan. Tujuan struktur modal yaitu untuk memadukan sumber dana permanen yang selanjutnya digunakan oleh perusahaan untuk memaksimalkan nilai-nilai pada perusahaan. Struktur modal memperlihatkan bagaimana disuatu perusahaan mengkombinasikan modal yang dimilikinya dari hutang ataupun modal sendiri, sehingga ditemukan komposisi yang baik bagi perusahaan. Masalah struktur modal merupakan masalah yang penting bagi setiap perusahaan, karena baik buruknya struktur modalnya akan mempunyai efek yang langsung terhadap posisi finansial pada perusahaan. Suatu perusahaan yang mempunyai struktur modal tidak baik, yaitu dimana mempunyai utang yang sangat besar akan memberikan beban berat kepada perusahaan yang bersangkutan. Berikut ada 3 cara dalam menilai tingkat struktur modal beserta pengukurannya (Hery, 2015:196).

#### 1. *Debt to Equity Ratio* (DER)

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}} \dots \dots \dots (1)$$

## 2. *Debt to Assets Ratio* (DAR)

$$\text{DAR} = \frac{\text{Total Kewajiban}}{\text{Total Aset}} \dots\dots\dots (2)$$

## 3. *Long Term Debt To Equity Ratio* (LTDER)

$$\text{LTDER} = \frac{\text{Total Kewajiban Jangka panjang}}{\text{Total Aset}} \dots\dots\dots (3)$$

Struktur modal memiliki beberapa teori yaitu:

### 1. Teori Tradisional

Pendekatan tradisional berpendapat akan adanya struktur modal yang optimal, artinya struktur modal mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan, dimana struktur modal dapat berubah-ubah agar dapat diperoleh nilai perusahaan yang optimal.

### 2. *Pecking order theory*

*pecking order theory* yang berarti perusahaan lebih menyukai pendanaan internal, dikarenakan dana internal pada perusahaan cukup besar yang menjadikan kecenderungan perusahaan menggunakan dana internalnya terlebih dahulu, sehingga memperkecil jumlah hutang yang digunakan perusahaan. Jika perusahaan tersebut masih membutuhkan dana tambahan, maka perusahaan akan menggunakan alternatif lain, yaitu dengan menggunakan hutang untuk mencukupi kebutuhan dana tersebut. Menurut (Kurniawan et al., 2015) hal utama dalam *pecking order theory* adalah :

Perusahaan lebih mengutamakan pendanaan internal, karena pendanaan internal merupakan sumber pendanaan dengan resiko yang paling rendah.



- a. Perusahaan dapat menyesuaikan target pembayaran dividen terhadap peluang investasi.
- b. Keputusan deviden yang bersifat *sticky*, ditambah dengan ketidakstabilan dalam profitabilitas, yang berarti arus kas perusahaan bisa lebih besar atau lebih kecil dari pengeluaran investasinya. Jika arus kas perusahaan lebih kecil daripada pengeluaran investasi maka perusahaan dapat menerbitkan surat berharga.
- c. Jika perusahaan membutuhkan dana, perusahaan dimulai dari sekuritas yang paling aman terlebih dahulu yaitu hutang, kemudian *hybrid securities* seperti *convertible bonds*, baru kemudian menerbitkan saham.

Perusahaan lebih menyukai menggunakan pendaan internal dan lebih menyukai menerbitkan obligasi ketika dana internal tidak menyukupi. Dana internal lebih disukai karena memungkinkan perusahaan untuk tidak meminjam dana kepada investor luar. Hal ini dapat dilihat dari profitabilitas perusahaan, jika bisnis sangat menguntungkan, bisnis dapat memenuhi kebutuhan pembiayaannya dengan laba ditahan milik perusahaan. Ketersediaan dana internal mengurangi kemungkinan terjadinya hutang perusahaan karena kebutuhan pembiayaan perusahaan terpenuhi dan rasio hutang perusahaan menurun.

### 3. *Trade off theory*

Brigham & Houston (2006) *Trade off theory* merupakan dimana perusahaan menukarkan keuntungan-keuntungan pendanaan melalui hutang. Teori ini menjelaskan adanya hubungan antara pajak, risiko kebangkrutan dan

penggunaan hutang yang disebabkan keputusan struktur modal yang diambil perusahaan.

#### 4. *Signalling theory*

Brigham & Houston (2014:184) menyatakan bahwa *signalling theory* adalah cara pandang pemegang saham tentang peluang perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan di masa yang akan datang, di mana informasi tersebut diberikan oleh manajemen perusahaan kepada para pemegang saham. Tindakan tersebut dilakukan oleh perusahaan guna memberikan isyarat kepada pemegang saham atau investor mengenai manajemen perusahaan dalam melihat prospek perusahaan kedepannya sehingga dapat membedakan perusahaan berkualitas baik dan perusahaan berkualitas buruk. Faktor utama yang mempengaruhi keputusan struktur modal:

1. Risiko bisnis yaitu risiko yang mempengaruhi dan melekat dalam operasi perusahaan. Semakin besar risiko bisnis perusahaan, makin rendah rasio utang yang optimal
2. Posisi pajak perusahaan alasan utama dalam penggunaan hutang adalah bahwa bunga dapat mengurangi pajak, sehingga dapat menurunkan biaya utang semakin efektif
3. Fleksibilitas keuangan ini merupakan salah satu faktor penentuan yang paling utama karena jika penggunaan dana tersebut digunakan ketika kebutuhan dana potensial di masa depan dan adanya konsekuensi dana mempengaruhi target struktur modal

4. Konservatisme atau disebut juga sebagai agresivitas manajerial. Faktor ini salah satu faktor penentuan dalam struktur modal dalam memaksimalkan nilai tetapi juga dapat mempengaruhi manager dalam menentukan tujuan dari struktur modal.

### **2.2.2 Struktur Aset**

Riyanto (2011:22) “Struktur Aset atau struktur kekayaan adalah perimbangan atau perbandingan baik dalam artian absolut maupun dalam artian relatif antara aset lancar dengan aset tetap, yang dimaksud dengan artian absolut adalah perbandingan dalam bentuk nominal, sedangkan yang dimaksud dengan relatif adalah perbandingan dalam bentuk persentase”.

Aset tidak lancar adalah aset yang tidak dapat langsung dicairkan menjadi uang tunai. Biasanya, aset ini membutuhkan waktu yang relatif lama untuk diperdagangkan. Untuk aset tidak lancar tidak dapat diukur dalam satuan nilai mata uang seperti aset lancar. Aset tidak lancar ada tiga macam. Ketiga macam aset tidak lancar tersebut adalah aset tetap, aset tidak berwujud, dan investasi jangka panjang.

Aset lancar adalah kekayaan perusahaan yang mudah untuk diubah menjadi uang tunai. Jenis aset ini dapat diukur secara pasti dengan satuan nilai mata uang. Biasanya, aset lancar menjadi komponen dasar perusahaan dalam melaksanakan aktivitas perusahaannya. Karena biaya operasional perusahaan berasal dari aset lancar yang mudah untuk dicairkan sewaktu-waktu. Berikut cara dalam menilai tingkat struktur aset beserta pengukurannya:

1. *Fixed Assets Ratio* (FAR)

$$\text{FAR} = \frac{\text{Aset Tetap}}{\text{Total Aset}} \dots \dots \dots (4)$$

### 2.2.3 Profitabilitas

Martono dan Harjito (2012:19) “Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dari modal yang digunakan untuk menghasilkan data tersebut”. Profitabilitas ini juga memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh profit yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi. Penggunaan profitabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan perbandingan antara berbagai komponen yang ada di laporan keuangan, terutama laporan keuangan neraca dan laporan laba rugi”. Profitabilitas akan memberikan gambaran dan jawaban akhir tentang tingkat efektivitas dan efisiensi pengelolaan perusahaan. Profit yang maksimum adalah tujuan umum dari setiap perusahaan yang merupakan elemen terpenting agar kelanjutan dari perusahaan itu dapat terjamin. Guna mencapai tujuan perusahaan tersebut, maka perlu dilakukan proses manajemen yang efektif dan efisien. Tingkat efisien pada perusahaan tidak hanya dilihat dari sisi profit yang diperoleh, tetapi juga dilihat dengan cara membandingkan profit yang diperoleh tersebut dengan kekayaan atau modal yang dimiliki oleh perusahaan untuk menghasilkan profit tersebut. Berikut cara dalam menilai tingkat profitabilitas beserta pengukurannya, Terdapat 5 Rasio profitabilitas yang dapat digunakan:

1. *Return On Asset* (ROA)

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}} \dots \dots \dots (5)$$

## 2. Return On Equity (ROE)

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total Ekuitas}} \dots\dots\dots (6)$$

## 3. Net Profit Margin (NPM)

$$\text{NPM} = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Penjualan bersih}} \dots\dots\dots (7)$$

## 4. Gross Profit Margin (GPM)

$$\text{GPM} = \frac{\text{Laba kotor}}{\text{Penjualan bersih}} \dots\dots\dots (8)$$

## 5. Operatin Profit Margin (OPM)

$$\text{OPM} = \frac{\text{Laba operasional}}{\text{Penjualan bersih}} \dots\dots\dots (9)$$

### 2.2.4 Ukuran Perusahaan

Jogyanto (2013:282) mendefinisikan ukuran perusahaan sebagai berikut: “Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecil perusahaan menurut berbagai cara (total aktiva, Log size, nilai pasar saham, dan lain-lain). Riyanto (2011:297) perusahaan yang mempunyai laba relatif stabil akan selalu dapat memenuhi kewajiban finansialnya sebagai akibat penggunaan modal asing dan dapat mempunyai kesempatan yang lebih baik untuk mengadakan pinjaman atau penarikan modal asing. Dasarnya ukuran perusahaan hanya terbagi dalam 3 kategori yaitu perusahaan besar (*large firm*), perusahaan menengah (*medium-size*) dan perusahaan kecil (*small firm*). Ukuran perusahaan bisa diukur dengan menggunakan total aset, penjualan, atau modal dari perusahaan tersebut. Salah satu tolak ukur yang menunjukkan besar kecilnya perusahaan adalah ukuran

aset dari perusahaan tersebut. Berikut cara dalam menilai tingkat ukuran perusahaan beserta pengukurannya:

$$SIZE = \ln x (\text{Total Asset}) \dots \dots \dots (10)$$

## **2.3 Hubungan Antar Variabel**

Adapun hubungan atau pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat dalam sebuah penelitian ini akan dijelaskan sebagai berikut:

### **2.3.1 Pengaruh Struktur Aset Terhadap Struktur Modal**

Brigham & Houston (2014:188) Struktur aset merupakan perbandingan antara aset tetap dengan total aset yang dimiliki perusahaan yang dapat menentukan besarnya alokasi dana untuk masing-masing komponen aset. Semakin tinggi struktur aset perusahaan menunjukkan semakin tinggi kemampuan perusahaan mendapatkan jaminan hutang jangka panjang.

Kebanyakan perusahaan industri yang sebagian besar dari modalnya tertanam dalam aset tetap (*fixed assets*), akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan modalnya dari modal yang permanen, yaitu modal sendiri, sedangkan modal asing sifatnya hanyalah untuk pelengkap saja. Hal ini dapat dihubungkan dengan adanya struktur finansial konvervatif yang horizontal, yang menyatakan bahwa besarnya modal sendiri hendaknya paling sedikit dapat menutup jumlah aset tetap ditambah aset lain yang sifatnya permanen. Perusahaan yang sebagian besar dari asetnya lancar akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dananya dengan hutang jangka pendeknya.

Jadi semakin tinggi struktur aset yang dimiliki oleh perusahaan, berarti menunjukkan aset yang besar. Perusahaan dengan aset besar akan lebih mudah untuk mendapatkan pinjaman modal (utang), karena aset tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan, sehingga semakin besar struktur asetnya maka semakin tinggi struktur modalnya atau dapat dikatakan struktur aset berpengaruh positif terhadap struktur modal. Jadi dapat dikatakan bahwa struktur aset mempunyai pengaruh positif terhadap struktur modal. Hasil penelitian dari Alam dan Kurniasih (2020); Mellynda dan Agustin (2019) menyatakan bahwa struktur aset berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

### **2.3.2 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Struktur Modal**

Sartono (2012:122) “Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aset, maupun modal sendiri, dengan demikian bagi investor jangka panjang akan sangat berkepentingan dengan analisis profitabilitas ini. Misalnya bagi pemegang saham akan melihat keuntungan yang benar-benar akan diterima dalam bentuk dividen.”

Perusahaan dengan tingkat pengembalian yang tinggi atas investasi menggunakan hutang yang relatif kecil. Hal ini sesuai dengan *pecking order theory* yang berarti perusahaan lebih menyukai pendanaan internal, dikarenakan dana internal pada perusahaan cukup besar yang menjadikan kecenderungan perusahaan menggunakan dana internalnya terlebih dahulu, sehingga memperkecil jumlah hutang yang digunakan perusahaan. Jika perusahaan tersebut masih membutuhkan dana tambahan, maka perusahaan akan menggunakan alternatif

lain, yaitu dengan menggunakan hutang untuk mencukupi kebutuhan dana tersebut.

Semakin tinggi profitabilitas menunjukkan bahwa laba yang diperoleh perusahaan juga tinggi, jika laba perusahaan tinggi maka perusahaan memiliki sumber dana dari dalam yang cukup besar sehingga perusahaan lebih sedikit memerlukan hutang. Selain itu, apabila laba ditahan bertambah, rasio hutang dengan sendirinya akan menurun dengan kata lain bahwa perusahaan tidak menambah jumlah hutang. Hasil penelitian dari Ismawati dan Agustin (2017); Ranitasari dan Maftukhah (2018); Dara dan Mariah (2018); Pratiwi dan Sapari (2019) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal.

### **2.3.3 Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal**

Brigham dan Houston (2011:40), perusahaan yang tumbuh dengan pesat harus lebih banyak mengandalkan modal eksternal. Biaya pengembangan untuk penjualan saham biasa lebih besar daripada biaya untuk penerbitan surat hutang yang mendorong perusahaan untuk lebih banyak mengandalkan hutang.

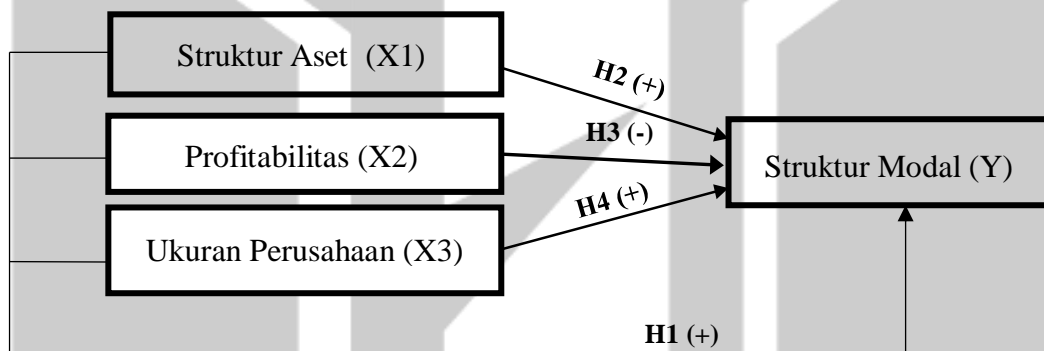
Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap struktur modal dapat dikatakan, ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap struktur modal, artinya semakin besar ukuran perusahaan maka semakin besar penggunaan utangnya, karena perusahaan besar memiliki penjualan yang tinggi. Oleh sebab itu perusahaan besar akan membutuhkan modal yang juga besar sehingga dibutuhkan sumber modal dari utang. Hasil penelitian dari Dara dan Mariah (2018); Mellynda dan Agustin



(2019); Lilia et al., (2020); Pratiwi dan Sapari (2019) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal.

#### **2.4 Kerangka Pemikiran**

Banyak faktor-faktor yang berpengaruh terhadap struktur modal didalam suatu perusahaan, yaitu struktur aset, profitabilitas, dan ukuran perusahaan. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat digambarkan kerangka pemikiran sebagai berikut:



**GAMBAR 2.1**  
**KERANGKA PEMIKIRAN**

#### **2.5 Hipotesis Penelitian**

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan kerangka pemikiran diatas, dapat disimpulkan bahwa hipotesis dalam penelitian ini adalah :

**H<sub>1</sub>**: Struktur aset, Profitabilitas, dan Ukuran Perusahaan secara simultan berpengaruh terhadap Struktur Modal pada Industri *Real Estate*.

- H<sub>2</sub>**: Struktur aset berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*.
- H<sub>3</sub>**: Profitabilitas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*.
- H<sub>4</sub>**: Ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal pada Industri *Real Estate*.