

PENGARUH PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN, DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP PERTUMBUHAN ASET PERUSAHAAN PROPERTI TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA**Stefen Aan Sandara^{a*}, Wahyu Hidayat Riyanto^b**

Ekonomi Pembangunan, Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah Malang, Jl. Raya Tlogomas No. 246. Malang, Indonesia

*Corresponding author: stefenaansan1@gmail.com**Abstract**

Property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) are very popular with investors to invest in when real estate income is growing rapidly. The aim of this research is to find out what factors influence asset growth in property companies. The data analysis technique uses panel regression which combines cross section and time series data on 31 property companies listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI) for the period 2010-2021. The research results reveal that capital structure is not significant in influencing asset growth. The profitability variable has a positive and significant effect on asset growth in property companies. When profitability rises, asset growth will increase. Meanwhile, company size has a significant negative effect on asset growth in property companies. This means that the larger the company size will actually reduce the growth of property companies.

Abstrak

Perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sangat diminati oleh investor untuk berinvestasi ketika pendapatan real estate berkembang pesat. Tujuan penelitian ini adalah ingin mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi pertumbuhan aset di perusahaan properti. Teknik analisis data menggunakan regresi panel yang menggabungkan data cross section dan time series pada 31 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode 2010-2021. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa struktur modal tidak signifikan dalam mempengaruhi pertumbuhan aset. Variabel profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap pertumbuhan aset pada perusahaan properti. Ketika profitabilitas naik, maka pertumbuhan aset akan meningkat. Sedangkan ukuran perusahaan berpengaruh negatif signifikan terhadap pertumbuhan aset pada perusahaan properti. Ini artinya semakin besar ukuran perusahaan justru akan menurunkan pertumbuhan pada perusahaan properti.

Keywords: profitability; company size; capital structure; asset growth

JEL Classification:**E12, E22, E44****Artikel Info***Article history:*

Received 7 Maret 2023

Revised 23 September 2023

Accepted 29 September 2023

Available online 30 September 2023

Copyright (c) 2023

Stefen, A.S. & Wahyu, H.R

This is an open access article and licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License



PENDAHULUAN

Industri properti merupakan salah satu sektor yang penting dalam perekonomian Indonesia. Perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) memiliki potensi untuk tumbuh dan berkembang secara signifikan, sehingga menjadi pilihan investasi menarik bagi para investor. Dalam upaya untuk meningkatkan nilai investasi dan mempertahankan keberlangsungan bisnis, perusahaan properti harus mampu memperoleh pertumbuhan aset yang konsisten. Namun, dalam mengelola bisnisnya, perusahaan properti harus mempertimbangkan berbagai faktor yang dapat mempengaruhi pertumbuhan aset, seperti profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal. Oleh karena itu, penelitian tentang pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal terhadap pertumbuhan aset perusahaan properti yang terdaftar di BEI sangat relevan dan penting dilakukan. Penelitian ini dapat memberikan informasi yang berharga bagi para pelaku industri properti, investor, dan analis pasar dalam mengambil keputusan investasi yang tepat dan memahami kinerja perusahaan properti yang terdaftar di BEI secara lebih baik.

Ada beberapa alasan mengapa pertumbuhan aset perusahaan properti menjadi topik yang menarik untuk diteliti. Pertama, industri properti memiliki peran penting dalam perekonomian Indonesia, dan sektor ini dikenal sebagai salah satu sektor yang cukup stabil dan tahan terhadap krisis ekonomi. Oleh karena itu, pertumbuhan aset perusahaan properti dapat memberikan indikasi tentang kinerja sektor properti secara keseluruhan. Kedua, pertumbuhan aset perusahaan properti dapat memberikan gambaran tentang kemampuan perusahaan dalam menghasilkan nilai tambah dan memperluas skala bisnis mereka. Hal ini menjadi penting bagi investor dan pemangku kepentingan untuk mengetahui apakah perusahaan properti memiliki potensi untuk tumbuh dan memberikan keuntungan jangka panjang. Ketiga, pertumbuhan aset perusahaan properti juga berkaitan dengan faktor-faktor lain seperti profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal. Oleh karena itu, penelitian tentang hubungan antara pertumbuhan aset dengan faktor-faktor tersebut dapat memberikan wawasan yang lebih luas tentang faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan properti. Terakhir, penelitian tentang pertumbuhan aset perusahaan properti dapat memberikan informasi yang berguna bagi investor dan pemangku kepentingan dalam mengambil keputusan investasi di industri properti di Indonesia. Dengan memahami faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan aset perusahaan properti,

investor dapat membuat keputusan investasi yang lebih tepat dan berpotensi memberikan keuntungan yang lebih besar di masa depan.

Industri properti di Indonesia terus mengalami pertumbuhan yang cukup pesat dalam beberapa tahun terakhir. Sebagai contoh, pada tahun 2019, sektor properti merupakan sektor yang paling banyak menyerap investasi asing langsung di Indonesia, dengan total nilai investasi mencapai 6,4 miliar USD. Selain itu, sektor properti juga dikenal sebagai salah satu sektor yang cukup stabil dan tahan terhadap krisis ekonomi. Pertumbuhan aset perusahaan properti menjadi indikator penting dalam mengevaluasi kinerja perusahaan dan menentukan keputusan investasi. Pertumbuhan aset perusahaan properti juga berkaitan dengan faktor-faktor lain seperti profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal. Oleh karena itu, penelitian tentang pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap pertumbuhan aset perusahaan properti menjadi penting untuk dilakukan. Beberapa penelitian sebelumnya juga telah dilakukan untuk menguji hubungan antara faktor-faktor tersebut dengan pertumbuhan aset perusahaan properti di Indonesia. Namun, penelitian-penelitian tersebut terbatas pada periode waktu yang lebih pendek dan tidak menguji pengaruh ketiga faktor tersebut secara bersamaan.

Suatu organisasi tidak mampu memenuhi kebutuhannya hanya dengan menggunakan sumber daya internalnya dan telah menghabiskan semua kredit yang tersedia, maka perusahaan akan terpaksa mencari pendanaan dari luar organisasi, baik dalam bentuk modal utang atau dengan menerbitkan saham baru. Oleh karena itu, ketika manajer keuangan melihat biaya modal (*cost of capital*), mereka harus melihat pertumbuhan kekayaan untuk menentukan apakah kebutuhan keuangan perusahaan dipenuhi oleh ekuitas atau utang. Saat membuat keputusan keuangan, perusahaan juga harus mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi sumber pembiayaan ekonomi untuk membiayai kebutuhan investasi dan operasi bisnis mereka.

Perusahaan real estate adalah bisnis berisiko tinggi. Pada masa kuatnya pertumbuhan ekonomi, industri real estate tumbuh subur. Namun pada saat pertumbuhan ekonomi melambat, industri tersebut dengan cepat mengalami penurunan yang cukup tajam. Struktur modal yang diterima dari real estate biasanya berasal dari utang bank atau pinjaman. Sedangkan pada perusahaan real estate sebagian besar asetnya dalam bentuk aset tetap berupa tanah dan bangunan, sehingga jika ingin mengubahnya menjadi uang membutuhkan waktu yang lama. Hal ini mengakibatkan banyak developer yang tidak mampu membayar utangnya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Utang yang belum dibayar juga bisa disebabkan oleh penurunan penjualan yang terjadi karena adanya spekulasi lahan tanah yang membuat harga tanah menjadi lebih mahal dan menyebabkan tingginya harga jual bangunan.

Pertumbuhan aset adalah proses di mana perusahaan secara bertahap meningkatkan total asetnya seiring berjalannya waktu. Penekanan perhitungan ini adalah pada persentase perubahan kekayaan seseorang dari

satu tahun ke tahun berikutnya yang dapat disebut sebagai "perkembangan kekayaan" seseorang. Pertumbuhan kekayaan perusahaan dapat dipahami sebagai perubahan, baik itu peningkatan atau pengurangan dalam aset. Menurut teori urutan peringkat, meningkatnya profitabilitas perusahaan memiliki hubungan positif dengan keputusan yang telah dibuat mengenai situasi keuangan mereka. Oleh karena itu, bisnis yang mengalami peningkatan kekayaan yang cepat terpaksa lebih mengandalkan sumber pendanaan dari luar. Tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan kekayaan pemegang sahamnya, yang juga dapat diartikan sebagai upaya untuk memaksimalkan harga saham perusahaan (Brigham & Houston, 2001). Dengan demikian, terdapat hubungan yang menguntungkan antara pertumbuhan aset dan rasio utang, karena bisnis yang tumbuh cepat memiliki kecenderungan untuk mengambil lebih banyak utang karena perkembangannya yang cepat.

Belakangan ini bisnis di bidang properti dan real estate sangat diminati para pebisnis besar. Dapat dikatakan mudah bagi investor untuk berinvestasi ketika pendapatan real estate berkembang pesat (Kusna & Setijani, 2018). Dalam suatu perusahaan, struktur modal dapat mempengaruhi profitabilitas. Struktur modal adalah variabel yang dipertimbangkan saat membuat keputusan utang. Ketika tingkat pertumbuhan perusahaan lebih tinggi, perusahaan cenderung meminjam lebih banyak. Jika struktur modal tidak dikelola dengan baik, dapat menyebabkan utang korporasi yang besar serta ketidakmampuan untuk melunasi kewajiban perusahaan yang ada. Karena dapat berdampak pada total pendapatan perusahaan, maka struktur modal perusahaan menghadirkan tantangan yang sangat penting bagi setiap bisnis. Ketika sebuah perusahaan sudah memiliki utang dalam jumlah yang besar dan kesalahan dibuat saat menjelaskan struktur modalnya, hal itu dapat berdampak buruk pada kemampuan perusahaan untuk melanjutkan. Ini terutama berlaku dalam situasi dimana perusahaan telah mengalami kesulitan keuangan dan terjadi setiap kali ada peningkatan jumlah utang yang berkelanjutan (Maryanti, 2016).

Kegiatan sehari-hari perusahaan adalah salah satu cara paling signifikan di mana perusahaan dapat memanfaatkan sumber daya yang tersedia dengan baik. Representasi bergambar pertumbuhan aset organisasi adalah peningkatan nilai aset tersebut; dana adalah aset yang digunakan dalam kegiatan yang dilakukan oleh bisnis. Ketika tingkat ekspansi perusahaan lebih tinggi, jumlah sumber daya keuangan yang lebih besar diperlukan untuk mendukung perkembangan perusahaan. Konsekuensinya, sebagian dari pendapatan yang dihasilkan oleh bisnis harus dilestarikan oleh perusahaan; akibatnya, dividen yang dibayarkan berkurang. Ketika sebuah bisnis mengeluarkan kartu kredit, perusahaanlah yang bertanggung jawab untuk membayar biaya bunga yang terkait dengan utang yang telah dikeluarkan. Seorang konsumen dapat menerima penggantian untuk instrumen yang dibeli, asalkan mereka mengurangi jumlah uang yang dihabiskan untuk bunga. Jumlah total pajak yang harus dibayar oleh

perusahaan secara hukum, menurut definisi, sebanding dengan nilai total aset perusahaan. Semakin tinggi nilai total aset perusahaan, semakin tinggi total pajaknya (Mulyana, Mulyati, and Umiyati 2020).

Pertumbuhan aset dan peningkatan pendapatan operasional memperkuat kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan. Ketika kepercayaan eksternal terhadap perusahaan meningkat, rasio utang tumbuh lebih besar dari ekuitas (Dewi and Susyanti 2019). Profitabilitas perusahaan dapat berasal dari bentuk fisik atau immaterial, bergantung pada sifat aset (seperti hak). Profitabilitas adalah sumber daya yang dihasilkan sebagai hasil dari aktivitas sebelumnya, selain keuntungan moneter yang akan diterima perusahaan dalam waktu dekat profitabilitas juga dicatat di neraca perusahaan. Dihitung sesuai dengan kenaikan aset, profitabilitas dari pertumbuhan aset lancar dan pertumbuhan aset tetap merupakan pertumbuhan total aset (Hardi & Andestiana, 2018).

Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal secara bersamaan terhadap pertumbuhan aset perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2010-2021. Hasil dari penelitian ini dapat memberikan wawasan yang lebih luas tentang faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan properti di Indonesia dan memberikan informasi yang berguna bagi investor dan pemangku kepentingan dalam mengambil keputusan investasi di industri properti.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini ingin melihat pengaruh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal terhadap perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder dari laporan keuangan perusahaan properti di situs Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) dengan periode waktu mulai 2010 hingga 2021. Populasi dalam penelitian ini 80 perusahaan properti yang sahamnya tercatat dan terpublikasi selama periode 2010 sampai 2021 sebagaimana disajikan pada tabel 1.

Tabel 1. Perusahaan Properti di BEI pada tahun 2010-2021

No	Nama Perusahaan	Kode Perusahaan	Keuangan Tahunan 2010 - 2021
1	PT Adhi Commuter Properti Tbk	ADCP	X
2	PT Agung Podomoro Land Tbk	APLN	√
3	PT Agung Semesta Sejahtera Tbk	TARA	X
4	PT Aksara Global Development Tbk	GAMA	X
5	PT Alam Sutera Realty Tbk	ASRI	√

6	PT Andalan Sakti Primaindo Tbk	ASPI	X
7	PT Armidian Karyatama Tbk	ARMY	X
8	PT Bakrieland Development Tbk	ELTY	V
9	PT Bekasi Asri Pemula Tbk	BAPA	√
10	PT Bekasi Fajar Industrial Estate	BEST	X
11	PT Bhakti Agung Propertindo Tbk	BAPI	X
12	PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk	BIPP	√
13	PT Bima Sakti Pertiwi Tbk	PAMG	X
14	PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	BIKA	X
15	PT Bliss Properti Indonesia Tbk	POSA	X
16	PT Bukit Darmo Properti Tbk	BKDP	√
17	PT Bumi Benowo Sukses Sejahtera Tbk	BBSS	X
18	PT Bumi Citra Permai Tbk	BCIP	√
19	PT Bumi Serpong Damai Tbk	BSDE	X
20	PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk	CSIS	X
21	PT Capri Nusa Satu Properti Tbk	CPRI	X
22	PT Ciputra Development Tbk	CTRA	√
23	PT City Retail Developments Tbk	NIRO	X
24	PT Cowell Development Tbk	COWL	X
25	PT Diamond Citra Propertindo Tbk	DADA	X
26	PT DMS Propertindo Tbk	KOTA	X

27	PT Duta Anggada Realty Tbk	DART	√
28	PT Duta Pertiwi Tbk	DUTI	√
29	PT Eureka Prima Jakarta Tbk	LCGP	X
30	PT Fortune Mate Indonesia Tbk	FMII	√
31	PT Forza Land Indonesia Tbk	FORZ	X
32	PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk	GMTD	√
33	PT Grand House Mulia Tbk	HOMI	X
34	PT Greenwood Sejahtera Tbk	GWSA	X
35	PT Hanson International Tbk	MYRX	X
36	PT Indonesia Prima Properti Tbk	MORE	X
37	PT Indonesian Paradise Properti Tbk	INPP	√
38	PT Intiland Development Tbk	DILD	√
39	PT Jaya Real Properti Tbk	JRPT	√
40	PT Karya Bersama Anugerah Tbk	KBAG	X
41	PT Kawasan Industri Jababeka Tbk	KIJA	√
42	PT Kota Satu Properti Tbk	SATU	X
43	PT Lippo Cikarang Tbk	LPCK	√
44	PT Lippo Karawaci Tbk	LPKR	√
45	PT Maha Properti Indonesia Tbk	MPRO	X
46	PT Makmur Berkah Amanda Tbk	AMAN	X

47	PT Mega Manunggal Properti Tbk	MMLP	X
48	PT Megapolitan Developments Tbk	EMDE	√
49	PT Metro Realty Tbk	MTSM	√
50	PT Metropolitan Kentjana Tbk	MKPI	√
51	PT Metropolitan Land Tbk	MTLA	X
52	PT Modernland Realty Tbk	MDLN	X
53	PT Natura City Developments Tbk	CITY	X
54	PT Nusantara Almazia Tbk	NZIA	X
55	PT Pakuwon Jati Tbk	PWON	√
56	PT Perdana Gapuraprima Tbk	GPRA	√
57	PT Perintis Trinitis Properti Tbk	TRIN	X
58	PT Pikko Land Development Tbk	RODA	√
59	PT Plaza Indonesia Realty Tbk	PLIN	√
60	PT Polllux Hotels Group Tbk	POLI	X
61	PT Pollux Properties Indonesia Tbk	POLL	X
62	PT PP Properti Tbk	PPRO	X
63	PT Pudjadi Prestige Tbk	PUDP	√
64	PT Puradelta Lestari Tbk	DMAS	X
65	PT Puri Global Sukses Tbk	PURI	X
66	PT Repower Asia Indonesia Tbk	REAL	X
67	PT Rimo International Lestari Tbk	RIMO	X

68	PT Ristia Bintang Mahkotsejati Tbk	RBMS	√
69	PT Rockfields Properti Indonesia Tbk	ROCK	X
70	PT Roda Vivatex Tbk	RDTX	√
71	PT Royalindo Investa Wijaya Tbk	INDO	X
72	PT Sentul City Tbk	BKSL	X
73	PT Star Pacific Tbk	LPLI	√
74	PT Summarecon Agung Tbk	SMRA	√
75	PT Suryamas Dutamakmur Tbk	SMDM	√
76	PT Trimitra Prawara Goldland Tbk	ATAP	X
77	PT Trimitra Propertindo Tbk	LAND	X
78	PT Trinita Dinamik Tbk	TRUE	X
79	PT Urban Jakarta Propertindo Tbk	URBN	X
80	PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	BSBK	X

Sumber : Bursa Efek Indonesia 2021

Keterangan:

X : Laporan keuangan tidak lengkap.

√ : Laporan keuangan lengkap.

Berdasarkan data pada tabel 1, maka diperoleh 31 perusahaan terdaftar di BEI yang memiliki kelengkapan laporan keuangan. Teknik analisis data menggunakan regresi data panel yang terdiri dari tiga model, yakni Common Effects Model, Fixed Effects Model, dan Random Effects Model. Pemilihan model terbaik dalam penelitian melalui Uji Chow dan Uji Hausman. Hasil dari Uji Chow dilakukan untuk menentukan model regresi yang lebih tepat digunakan antara model Common Effects Model dan Fixed Effects Model, sedangkan untuk Uji Hausman dilakukan untuk menentukan model regresi yang lebih tepat digunakan antara model Fixed Effects Model dengan Random Effects Model. Persamaan model penelitian adalah sebagai berikut:

$$Y_{it} = \alpha + \beta_1 X_{1it} + \beta_2 X_{2it} + \beta_3 X_{3it} + \varepsilon_{it}$$

Dimana:

α	= konstanta
$\beta_1, \beta_2, \beta_3$	= koefisien regresi
Y	= pertumbuhan aset
X1	= profitabilitas
X2	= ukuran perusahaan
X3	= struktur modal

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil analisis regresi panel terdiri dari tiga model dan perlu dilakukan uji untuk memilih model terbaik yang digunakan dalam penelitian.

Tabel 2. Hasil Uji Pemilihan Model Terbaik

Uji Pemilihan Model	Prob	Keterangan
Uji Chow	0,0000	Fixed Effect Model
Uji Hausman	0,0028	Fixed Effect Model
Uji LM	0,5958	Common Effect Model

Hasil uji chow pada tabel 2 memiliki nilai probabilitas cross section F sebesar 0,0000 kurang dari 0,05 yang menunjukkan model terbaik adalah Fixed Effect Model. Uji yang kedua adalah uji hausman yang memiliki nilai probabilitas cross-section random sebesar 0,0028 lebih kecil dari 0,05 yang berarti model yang tepat adalah Fixed Effects Model. Sedangkan untuk uji LM diperoleh nilai Breush-Pagan sebesar 0,5958 lebih besar dari 0,05 sehingga model yang terpilih adalah Common Effect Model. Berdasarkan ketiga uji tersebut, maka model terbaik yang digunakan dalam penelitian ini adalah Fixed Effects Model.

Tabel 3. Hasil Rgresi dengan Fixed Effect Model

Variabel	Coefficient	t-Statistic	Prob.
C	1.789728	3.950083	0.0001
ROA	0.650550	7.017322	0.0000
SIZE	-0.148998	-3.847019	0.0001
DER	0.013273	0.721364	0.4712
R-squared	0.524441		
Prob(F-statistic)	0.054803		

Hasil regresi dengan Fixed Effect Model menunjukkan bahwa dari tiga variabel independen, hanya satu variabel yang memiliki nilai prob. yang

nilainya 0,4712 lebih besar dari $\alpha = 5\%$ atau 0,05, yaitu DER untuk struktur modal. Ini artinya tidak mempengaruhi pertumbuhan aset hanya struktur modal dikarenakan tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan aset. Sedangkan dua variabel lainnya memiliki nilai prob. masing-masing sebesar 0,0000 untuk ROA sebagai proksi profitabilitas dan SIZE untuk ukuran bank sebesar 0,0001 yang keduanya kurang dari $= 5\%$ atau 0,05. Hal tersebut mengimplikasikan bahwa baik probabilitas maupun ukuran perusahaan signifikan berpengaruh terhadap pertumbuhan aset, meskipun memiliki arah yang berbeda.

Uji F digunakan untuk melihat apakah variabel independen yang digunakan dalam penelitian dapat mempengaruhi secara nyata ataupun secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Berdasarkan hasil pada tabel 2, didapat nilai prob F-statistic sebesar 0,054803. Artinya $0,05 = 0,05$ sehingga variabel independen penelitian ini tidak semua mempengaruhi variabel dependen.

Uji R-squared merupakan pengujian untuk mengukur proporsi varian keseluruhan variabel dependen yang dapat diperhitungkan oleh model regresi. Perhitungan bertujuan untuk menetapkan tingkat ketelitian yang tinggi dalam analisis yang ditunjukkan oleh besarnya koefisien determinasi R^2 . Tingkat kemungkinan pertumbuhan aset yang diantisipasi dikendalikan oleh profitabilitas, ukuran perusahaan, dan struktur modal sebesar 52,4% yang ditunjukkan dengan nilai R^2 sebesar 0,524441, sedangkan sisanya sebesar 47,6% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam model penelitian.

Variabel profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap pertumbuhan aset. Ini artinya semakin tinggi profitabilitas akan berdampak terhadap kenaikan pertumbuhan aset perusahaan properti. Temuan ini konsisten dengan konsep yang mengklaim bahwa profitabilitas mempengaruhi pertumbuhan aset dengan baik. Terbukti dari tahun 2010 hingga 2021, rata-rata profitabilitas tiga puluh satu emiten di industri real estate atau properti tumbuh. Hal ini menunjukkan bahwa laba perusahaan properti menunjukkan bahwa perusahaan properti dalam penelitian ini menciptakan laba setelah pajak yang positif karena menggunakan pendapatannya untuk membayar biaya modal. Pendapatan perusahaan cukup untuk memenuhi biaya dan komitmennya. Bisnis yang menguntungkan pada tingkat yang sama dengan pertumbuhan aset memiliki pembiayaan yang stabil baik untuk operasi internal maupun penerbitan saham baru. Alasannya, pemanfaatan sumber pendanaan yang diperoleh dari keuangan internal perusahaan dinilai kurang efisien dibandingkan dengan penggunaan sumber pendanaan dari sumber laba yang diperoleh perusahaan untuk operasional operasionalnya. Temuan penelitian ini sejalan dengan penelitian oleh Wijayanti dan Faturohman (2016).

Variabel ukuran berpengaruh negatif signifikan terhadap pertumbuhan aset. Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar ukuran perusahaan, justru menurunkan pertumbuhan aset. Temuan ini mendukung

anggapan bahwa ukuran perusahaan memiliki dampak yang merugikan pada pertumbuhan aset. Perusahaan yang tidak menggunakan asetnya secara efektif akan menyebabkan penimbunan aset, sehingga akan menurunkan pertumbuhan aset perusahaan, karena kinerja perusahaan kurang efektif (Wulan Sari and Elly Siswanto 2022).

Variabel struktur modal berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap pertumbuhan aset. Hasil ini menunjukkan bahwa peningkatan struktur mendukung peningkatan pertumbuhan aset, namun masih belum signifikan karena perusahaan property merupakan industri yang pergerakannya cepat merespon kondisi ekonomi yang terjadi, sehingga saat kondisi ekonomi memburuk akan membuat performa emiten perusahaan properti juga menurun dengan cepat. Anggapan bahwa struktur modal memiliki dampak yang positif pada pertumbuhan aset sejalan dengan penelitian (Karelina et al. 2022).

KESIMPULAN

Penelitian yang telah dilakukan tentang profitabilitas, ukuran perusahaan dan struktur modal terhadap pertumbuhan aset perusahaan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2021, maka kesimpulan yang dapat diperoleh adalah profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Pertumbuhan Aset di Perusahaan Properti yang tercatat di BEI tahun 2010-2021. Ini artinya adalah ketika profitabilitas naik, maka Pertumbuhan aset akan meningkat. Sedangkan untuk ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Pertumbuhan Aset di Perusahaan Properti yang tercatat di BEI tahun 2010-2021. Hal ini dapat dikatakan bahwa ketika nilai perusahaan meningkat atau menurun, maka Pertumbuhan Aset perusahaan tidak akan mengalami perubahan. Variabel yang tidak berpengaruh signifikan adalah struktur modal terhadap Pertumbuhan Aset di Perusahaan Properti yang tercatat di BEI pada tahun 2010-2021.

Hasil analisis yang telah dilakukan pada profitabilitas merupakan variabel yang memberikan dampak paling besar bagi pertumbuhan aset perusahaan. Maka dari itu perusahaan harus mengupayakan untuk fokus pada Efisiensi Operasional untuk meningkatkan profitabilitas. Ini melibatkan pengelolaan biaya secara efektif, pengoptimalan penggunaan sumber daya, dan pengelolaan risiko yang baik. Fokus pada Pelanggan dan Layanan Pelanggan dengan cara meningkatkan kepuasan pelanggan dengan memberikan layanan pelanggan yang unggul dan memperhatikan umpan balik pelanggan. Pelanggan yang puas cenderung menjadi pelanggan yang loyal dan merekomendasikan perusahaan kepada orang lain, yang berpotensi meningkatkan pendapatan dan profitabilitas.

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan terlihat bahwa untuk ukuran perusahaan dapat melakukan Kemitraan dan Kolaborasi: Perusahaan properti dapat menjalin kemitraan atau kolaborasi dengan perusahaan lain dalam industri properti. Ini dapat berupa kemitraan dengan

pengembang properti lain, kontraktor konstruksi, atau mitra bisnis lainnya. Melalui kemitraan dan kolaborasi, perusahaan dapat memanfaatkan keahlian dan sumber daya yang lebih besar untuk menghadapi proyek properti yang lebih besar dan kompleks, serta membagi risiko dan biaya yang terkait. Perusahaan juga dapat mempertimbangkan strategi lain seperti diversifikasi bisnis, diferensiasi produk dan layanan, pemasaran yang efektif, dan kebijakan keuangan yang tepat untuk memperkuat posisi dan pertumbuhan mereka dalam industri properti. Setiap perusahaan properti memiliki keunikan dan tantangan sendiri, oleh karena itu, penting untuk melakukan evaluasi internal dan eksternal yang menyeluruh, serta merancang strategi yang sesuai dengan tujuan dan kebutuhan perusahaan untuk mencapai pertumbuhan dan profitabilitas yang lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2001). *Manajemen Keuangan*. Buku 1 edisi 8. Jakarta: Erlangga.
- Dewi, Fipin Lastrian, and Jeni Susyanti. 2019. "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Aset, Profitabilitas Dan Pajak Penghasilan Badan Terhadap Struktur Modal (Studi Kasus Pada Perusahaan Kosmetik Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2013-2017)." *E - Jurnal Riset Manajemen* 8 (4): 102-12.
- Karelina, Ana, Efendy Pakpahan, Nagian Toni, and Aremi Evanta Br. Tarigan. 2022. "Effect of Current Ratio, Return on Assets and Debt to Equity Ratio on Profit Growth in Listed Banking Companies on the Indonesia Stock Exchange Year 2019-2021." *International Journal of Social Science Research and Review* 5 (11): 63-72.
- Kusna, Irrofaturun, and Erna Setijani. 2018. "Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan, Growth Opportunity Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Dan Nilai Perusahaan." *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan* 6 (1): 93-102.
- Maryanti, Eny. 2016. "ANALISIS PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN, PERTUMBUHAN PENJUALAN DAN STRUKTUR AKTIVA TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA PERUSAHAAN SEKTOR INDUSTRI BARANG KONSUMSI YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaf." *Riset Akuntansi Dan Keuangan Indonesia* 1 (2): 143-51.
- Mulyana, Yusep, Sri Mulyati, and Indah Umiyati. 2020. "Pengaruh Komisaris Independen, Kompensasi Rugi Fiskal Dan Pertumbuhan Asit Terhadap Penghindaran Pajak." *SIKAP* 4 (2): 160-72.
- Wulan Sari, Eka, and Elly Siswanto. 2022. "The Effect of Assets Structure and Firm Size on Firm Value Mediated By Capital Structure." *Journal of Management and Informatics* 1 (3): 16-22.
- Dewi, Fipin Lastrian, and Jeni Susyanti. 2019. "Pengaruh Ukuran Perusahaan, Pertumbuhan Aset, Profitabilitas Dan Pajak Penghasilan Badan

- Terhadap Struktur Modal (Studi Kasus Pada Perusahaan Kosmetik Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2013-2017)." *E - Jurnal Riset Manajemen* 8 (4): 102-12.
- Hardi, S., & Andestiana, R. (2019). Pengaruh profitabilitas, kebijakan hutang dan pertumbuhan aset terhadap kebijakan dividen (pada perusahaan food and beverage yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2013-2017). *Jurnal Dinamika UMT*, 2(2), 44-58.
- Karelina, Ana, Efendy Pakpahan, Nagian Toni, and Aremi Evanta Br. Tarigan. 2022. "Effect of Current Ratio, Return on Assets and Debt to Equity Ratio on Profit Growth in Listed Banking Companies on the Indonesia Stock Exchange Year 2019-2021." *International Journal of Social Science Research and Review* 5 (11): 63-72.
- Kusna, Irrofaturun, and Erna Setijani. 2018. "Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan, Growth Opportunity Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Struktur Modal Dan Nilai Perusahaan." *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan* 6 (1): 93-102.
- Maryanti, Eny. 2016. "Analisis Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan, Pertumbuhan Penjualan Dan Struktur Aktiva Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaf." *Riset Akuntansi Dan Keuangan Indonesia* 1 (2): 143-51.
- Mulyana, Yusep, Sri Mulyati, and Indah Umiyati. 2020. "Pengaruh Komisaris Independen, Kompensasi Rugi Fiskal Dan Pertumbuhan Asit Terhadap Penghindaran Pajak." *SIKAP* 4 (2): 160-72.
- Wijayanti, A., & Faturohman, T. 2016. CAMEL-based Determinants of the Assets Growth of Indonesian Sharia Banks.
- Wulan Sari, Eka, and Elly Siswanto. 2022. "The Effect of Assets Structure and Firm Size on Firm Value Mediated By Capital Structure." *Journal of Management and Informatics* 1 (3): 16-22.