Vol 3 No. 4 November 2026 P-ISSN : 3047-1931 E-ISSN : 3047-2334, Hal 84 – 93

JURNAL ILMIAH AKUNTANSI
Halaman Jurnal: https://journal.smartpublisher.id/index.php/jilak
Halaman UTAMA Jurnal : https://journal.smartpublisher.id/

DOI: https://doi.org/10.69714/nkvpse87

PENGARUH MANAJEMEN ASET DAN STRUKTUR MODAL TERHADAP KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY & REAL ESTATE* PERIODE 2020–2024

Elsa Aprilla [a*], Sari Maulida Vonna [b], Rimal Mahdani [c]
[a] Ekonomi / Akuntansi; elsaapril184@gmail.com, Universitas Teuku Umar;
Alue Peunyareng, Meulaboh, Aceh Barat, Aceh
[b] Ekonomi / Akuntansi; sarimaulida.vonna@gmail.com, Universitas Teuku Umar,
Alue Peunyareng, Meulaboh, Aceh Barat, Aceh
[c] Ekonomi / Akuntansi; rimalmahdani @gmail.com, Universitas Teuku Umar,
Alue Peunyareng, Meulaboh, Aceh Barat, Aceh
[*] Penulis Korespondensi: Elsa Aprilla

ABSTRACT

The Property and Real Estate sector plays a strategic role in supporting economic growth; however, its financial performance has been significantly affected by the economic disruption caused by the COVID-19 pandemic. This condition highlights the importance of identifying the factors that influence corporate financial performance, particularly asset management and capital structure. Accordingly, this study aims to analyze the effect of asset management and capital structure on the financial performance of Property and Real Estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2020–2024 period. A quantitative research approach was employed using panel data regression analysis. The study population comprised 90 listed companies, while the research sample consisted of 74 companies selected through purposive sampling based on predetermined criteria. The findings reveal that asset management, measured by Total Asset Turnover (TATO), has a positive and significant effect on financial performance, whereas capital structure, measured by Debt to Equity Ratio (DER), does not have a significant partial effect. However, both variables simultaneously have a significant influence on financial performance. These results indicate that improving asset utilization efficiency contributes more substantially to profitability than increasing the proportion of debt financing. Therefore, companies are encouraged to optimize the productivity of their operational assets to enhance profitability, while investors should prioritize asset management efficiency rather than relying solely on leverage ratios when evaluating investment opportunities in the Property and Real Estate sector.

Keywords: *Asset Management; Capital Structure; Financial Performance; Total Asset Turnover; Property and Real Estate*

Abstrak

Sektor *Property & Real Estate* memiliki peran strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, namun kinerja keuangannya menghadapi berbagai tantangan akibat perubahan kondisi ekonomi, terutama pada masa pandemi dan periode pemulihan. Kondisi tersebut mendorong pentingnya pengelolaan aset dan penentuan struktur modal yang tepat untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh manajemen aset dan struktur modal terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis regresi data panel. Populasi penelitian berjumlah 90 perusahaan, sedangkan sampel ditentukan melalui teknik purposive sampling sehingga diperoleh 74 perusahaan yang memenuhi kriteria penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial manajemen aset yang diproksikan dengan *Total Asset Turnover* (TATO) berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan, sedangkan struktur modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan. Secara simultan, manajemen aset dan struktur modal terbukti berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa

Naskah Masuk 17 Juli 2026; Revisi 27 Juli 2026; Diterima 7 November 2026; Terbit 9 November 2026

peningkatan efisiensi pemanfaatan aset memiliki peran yang lebih besar dalam meningkatkan profitabilitas dibandingkan peningkatan penggunaan utang. Oleh karena itu, perusahaan disarankan mengoptimalkan pengelolaan aset operasional untuk meningkatkan penjualan dan laba, sedangkan investor perlu mempertimbangkan efisiensi pengelolaan aset sebagai salah satu dasar dalam pengambilan keputusan investasi.

Kata Kunci: Manajemen Aset; Struktur Modal; Kinerja Keuangan; *Total Asset Turnover*; *Property & Real Estate*

1. PENDAHULUAN

Sektor *Property & Real Estate* merupakan salah satu pilar penting dalam perekonomian Indonesia karena berkontribusi terhadap pembangunan infrastruktur, penyediaan kawasan hunian dan komersial, serta mendorong pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan investasi dan penyerapan tenaga kerja [11]. Selain itu, sektor ini memiliki keterkaitan yang erat dengan berbagai bidang usaha, seperti konstruksi, perbankan, industri bahan bangunan, dan jasa. Oleh sebab itu, perkembangan sektor *Property & Real Estate* sering dijadikan sebagai salah satu indikator yang mencerminkan kondisi pertumbuhan ekonomi suatu negara. Meskipun jumlah perusahaan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) terus meningkat, sektor ini masih menghadapi berbagai tantangan, antara lain fluktuasi kondisi ekonomi, perubahan daya beli masyarakat, tingkat suku bunga, serta persaingan bisnis yang semakin kompetitif [18]. Situasi tersebut menuntut perusahaan untuk menjaga stabilitas kinerja keuangan agar mampu mempertahankan keberlangsungan usaha dan menghasilkan laba secara berkesinambungan.

Kinerja keuangan mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan sumber daya yang dimiliki untuk menciptakan keuntungan secara optimal [5]. Salah satu indikator yang banyak digunakan untuk mengevaluasi kinerja keuangan adalah *Return on Assets* (ROA), yaitu rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih melalui pemanfaatan seluruh aset yang dimiliki. Semakin tinggi nilai ROA, semakin efektif perusahaan dalam mengelola aset untuk menghasilkan profit [2]. Namun demikian, selama periode pandemi Covid-19 pada tahun 2020–2022, perusahaan sektor *Property & Real Estate* menghadapi tekanan yang cukup besar. Penurunan aktivitas ekonomi menyebabkan berbagai proyek mengalami penundaan, sementara sektor properti komersial, seperti perkantoran, hotel, dan pusat perbelanjaan, mengalami penurunan permintaan yang signifikan [6]. Di sisi lain, besarnya aset yang dimiliki perusahaan tidak diikuti dengan peningkatan pendapatan, sehingga sejumlah perusahaan mencatatkan penurunan laba bahkan menghasilkan nilai ROA negatif selama periode tersebut.

Fenomena penurunan kinerja keuangan tersebut dapat dijelaskan melalui *Agency Theory* dan *Signaling Theory*. Menurut [4], *Agency Theory* menjelaskan bahwa manajemen sebagai pihak yang diberi mandat oleh pemegang saham memiliki tanggung jawab untuk mengelola sumber daya perusahaan secara efektif guna meningkatkan nilai perusahaan. Sementara itu, *Signaling Theory* yang dikemukakan oleh [16] menyatakan bahwa informasi mengenai kondisi keuangan perusahaan menjadi sinyal bagi investor dalam menilai prospek perusahaan di masa mendatang. Kinerja keuangan yang baik mencerminkan efektivitas pengelolaan aset dan sumber pendanaan sehingga mampu meningkatkan kepercayaan investor. Sebaliknya, penurunan kinerja keuangan dapat dipersepsikan sebagai sinyal negatif yang berpotensi menurunkan minat investor untuk menanamkan modalnya.

Salah satu faktor yang diperkirakan memengaruhi kinerja keuangan perusahaan adalah manajemen aset. [3] menjelaskan bahwa manajemen aset merupakan proses pengelolaan aset yang meliputi tahap perencanaan, inventarisasi, penilaian, pemeliharaan, pemanfaatan, hingga penghapusan aset secara efektif dan efisien untuk mendukung pencapaian tujuan perusahaan. Efektivitas pengelolaan aset umumnya diukur menggunakan *Total Asset Turnover* (TATO), yaitu rasio aktivitas yang menunjukkan kemampuan perusahaan memanfaatkan total aset dalam menghasilkan penjualan [8]. Hasil penelitian yang dilakukan oleh [10] serta [19] menunjukkan bahwa TATO berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Return on Assets* (ROA). Temuan tersebut mengindikasikan bahwa semakin optimal perusahaan memanfaatkan aset yang dimiliki, semakin besar pula peluang perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas.

Selain manajemen aset, struktur modal juga diperkirakan berperan dalam menentukan kinerja keuangan perusahaan. Struktur modal menggambarkan komposisi penggunaan utang dan modal sendiri sebagai sumber pembiayaan aktivitas perusahaan [1]. Pengukuran struktur modal dalam

penelitian ini menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) karena rasio tersebut mampu menunjukkan proporsi penggunaan utang dibandingkan modal sendiri [14]. Meskipun demikian, hasil penelitian terdahulu mengenai hubungan struktur modal dengan kinerja keuangan masih menunjukkan temuan yang beragam. [10] serta [13] menemukan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan, sedangkan [19] dan [15] memperoleh hasil yang berbeda, yaitu struktur modal tidak berpengaruh signifikan. Perbedaan hasil penelitian tersebut menunjukkan masih adanya research gap yang perlu dikaji lebih lanjut. Selain itu, penelitian yang secara khusus membahas sektor *Property & Real Estate* pada periode 2020–2024, yang mencakup masa pandemi hingga fase pemulihan ekonomi, masih relatif terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kembali pengaruh manajemen aset dan struktur modal terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Teori Keagenan (Agency Theory)

Teori Keagenan yang dikemukakan oleh [4] menjelaskan hubungan antara pemegang saham (principal) dan manajemen (agent), di mana manajemen diberi wewenang untuk mengelola perusahaan demi meningkatkan nilai perusahaan. Dalam praktiknya, perbedaan kepentingan antara kedua pihak dapat menimbulkan konflik keagenan. Oleh karena itu, manajemen dituntut untuk mengelola aset dan sumber pendanaan secara efektif agar mampu meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.

2.2. Teori Sinyal (*Signaling Theory*)

Teori Sinyal yang diperkenalkan oleh [16] menyatakan bahwa informasi yang disampaikan perusahaan melalui laporan keuangan menjadi sinyal bagi investor dalam menilai prospek perusahaan. Kinerja keuangan yang baik mencerminkan efektivitas pengelolaan aset dan kebijakan pendanaan perusahaan sehingga dapat meningkatkan kepercayaan investor serta menarik minat investasi.

2.3. Manajemen Aset

Manajemen aset merupakan proses perencanaan, pemanfaatan, pemeliharaan, hingga pengendalian aset secara efektif untuk mendukung pencapaian tujuan perusahaan [3]. Dalam penelitian ini, manajemen aset diukur menggunakan *Total Asset Turnover* (TATO) yang menunjukkan kemampuan perusahaan memanfaatkan seluruh aset untuk menghasilkan penjualan. Semakin tinggi nilai TATO, semakin efisien perusahaan dalam mengelola asetnya sehingga berpotensi meningkatkan profitabilitas.

2.4. Struktur Modal

Struktur modal adalah komposisi penggunaan utang dan modal sendiri sebagai sumber pendanaan perusahaan [1]. Pengukuran struktur modal dalam penelitian ini menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), yaitu rasio yang menggambarkan proporsi utang terhadap ekuitas perusahaan. Struktur modal yang optimal diharapkan mampu mendukung kegiatan operasional serta meningkatkan kinerja keuangan perusahaan.

2.5. Kinerja Keuangan

Kinerja keuangan merupakan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba melalui pengelolaan sumber daya yang dimiliki [5]. Penelitian ini menggunakan *Return on Assets* (ROA) sebagai indikator kinerja keuangan karena rasio tersebut menunjukkan efektivitas perusahaan dalam memanfaatkan total aset untuk memperoleh laba. Semakin tinggi nilai ROA, semakin baik kinerja keuangan perusahaan.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis regresi data panel untuk menganalisis pengaruh manajemen aset dan struktur modal terhadap kinerja keuangan perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2020–2024. Pendekatan ini dipilih karena mampu mengombinasikan data lintas perusahaan (*cross section*) dan data runtut waktu (*time series*), sehingga menghasilkan estimasi yang lebih akurat dalam mengidentifikasi hubungan antarvariabel penelitian [17].

Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa laporan keuangan tahunan (*annual report*) yang diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id). Populasi penelitian terdiri atas 90 perusahaan sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI. Sampel ditentukan menggunakan teknik purposive sampling berdasarkan kriteria perusahaan yang secara konsisten menerbitkan laporan keuangan selama periode 2020–2024. Berdasarkan kriteria tersebut diperoleh 74 perusahaan dengan total 370 observasi. Setelah dilakukan pengujian outlier, terdapat dua perusahaan yang dikeluarkan dari analisis sehingga jumlah observasi akhir menjadi 360 data yang berasal dari 72 perusahaan.

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah kinerja keuangan yang diproksikan menggunakan *Return on Assets* (ROA), sedangkan variabel independen terdiri atas manajemen aset yang diukur menggunakan *Total Asset Turnover* (TATO) dan struktur modal yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). Rumus pengukuran masing-masing variabel disajikan sebagai berikut.

$$ROA = \frac{Laba\ Bersih}{Total\ Aset}$$

$$TATO = \frac{Penjualan\ Bersih}{Total\ Aset}$$

$$DER = \frac{Total\ Hutang\ Keseluruhan}{Total\ Ekuitas}$$

Hubungan antara variabel independen dan variabel dependen dianalisis menggunakan model regresi data panel sebagai berikut.

$ROA_{it} = \alpha + \beta_1 TATO_{it} + \beta_2 DER_{it} + \varepsilon_{it}$

Keterangan:

ROA = Return on Assets

α = Konstanta

β_1, β_2 = Koefisien regresi

TATO = Total Asset Turnover

DER = Debt to Equity Ratio

ε = Error term

i = Perusahaan ke-i

t = Periode ke-t

Pemilihan model regresi dilakukan melalui Uji Chow untuk menentukan model terbaik antara Common Effect Model (CEM) dan *Fixed Effect Model* (FEM), kemudian dilanjutkan dengan Uji Hausman untuk memilih model yang paling sesuai antara *Fixed Effect Model* (FEM) dan *Random Effect Model* (REM). Sebelum pengujian hipotesis, model diuji menggunakan uji multikolinearitas dan uji heteroskedastisitas guna memastikan model memenuhi asumsi regresi data panel.

Pengujian hipotesis dilakukan menggunakan Uji t untuk menguji pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen secara parsial, Uji F untuk menguji pengaruh kedua variabel independen secara simultan, serta koefisien determinasi (*Adjusted* R^2) untuk mengukur kemampuan model dalam menjelaskan variasi kinerja keuangan perusahaan. Seluruh pengujian dilakukan pada tingkat signifikansi 5% (α = 0,05).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Analisis Statistik Destriptif

Analisis statistik deskriptif dilakukan terhadap 360 data observasi dari 72 perusahaan sektor *Property & Real Estate* selama periode 2020–2024. Hasil analisis disajikan pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Hasil Uji Statistik Deskriptif

	X1	X2	Y
Mean	0,133201	0,813377	0,013134
Median	0,10359	0,486615	0,006885
Maximum	0,92218	27,03807	0,42833
Minimum	0,00058	-13,71057	-0,37516
Std. Dev.	0,124904	1,813722	0,065612
Skew ness	2,282401	7,317836	1,474218
Kurtos is	10,98106	134,3854	16,46999
Jarque-Bera	1268,022	262144,8	2852,01
Probability	0.000000	0.000000	0.000000
Sum	47,95224	292,8156	4,72819
Sum Sq.	11,98808	1419,131	1,607589
Sum Sq. Dev	5,600805	1180,961	1,54549
Observation	360	360	360

Sumber: Hasil Oleh Data Eviews 14, (2026)

Variabel kinerja finansial (ROA) menunjukkan rata-rata sebesar 0,013134, yang mengindikasikan bahwa perusahaan dalam kelompok tersebut umumnya dapat menghasilkan keuntungan dari aset yang dimiliki, walaupun dalam jumlah yang relatif kecil. Angka maksimum ROA mencapai 0,42833, sedangkan angka minimum berada di -0,37516, menunjukkan adanya perbedaan yang signifikan antar perusahaan, di mana beberapa mengalami kerugian, sementara yang lain berhasil mencapai tingkat keuntungan yang cukup tinggi. Standar deviasi yang tercatat sebesar 0,065612 menegaskan adanya keragaman yang tinggi dalam profitabilitas di antara perusahaan-perusahaan di sektor Properti & Real Estat selama masa penelitian ini.

Variabel manajemen aset (TATO) memiliki nilai rata-rata sebesar 0,133201, yang menunjukkan bahwa secara umum perusahaan dalam sampel belum memanfaatkan asetnya secara maksimal untuk menghasilkan penjualan. Hal ini mengindikasikan bahwa efisiensi penggunaan aset pada perusahaan sektor *Property & Real Estate* masih relatif rendah secara rata-rata, yang merupakan karakteristik khas sektor ini mengingat sebagian besar aset tertanam dalam bentuk tanah, bangunan, dan proyek konstruksi jangka panjang.

Variabel struktur modal (DER) memiliki nilai rata-rata sebesar 0,813377, yang menunjukkan bahwa secara rata-rata perusahaan menggunakan utang dengan proporsi sekitar 0,81 kali dari ekuitas yang dimiliki. Nilai standar deviasi DER yang sangat tinggi sebesar 1,813722 dengan nilai maksimum mencapai 27,03807 mengindikasikan adanya variasi yang sangat besar dalam kebijakan pendanaan antar perusahaan.

Pemilihan Model Regresi Data Panel Uji Chow

Tabel 1. Hasil Uji Chow

Effects Test	Statistic	d.f	Prob.
Cross-section F	3,356658	-71,286	0.0000
Cross-section Chi-square	218,20161	71	0.0000

Sumber: Hasil Oleh Data Eviews 14, (2026)

Proses pemilihan model regresi data panel dilakukan secara bertahap. Hasil Uji Chow menunjukkan nilai probabilitas Cross-section F sebesar 0,0000, yang lebih kecil dari tingkat signifikansi 0,05, sehingga model yang terpilih adalah *Fixed Effect Model* (FEM).

Uji Hausman

Tabel 1. Hasil Uji Hausman

Test Summary	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d.f.	Prob.
Cross-section random	16	2	0,0003

Sumber: Hasil Oleh Data Eviews 14, (2026)

Hasil Uji Hausman menunjukkan nilai probabilitas *Chi-Square* sebesar 0,0003, yang juga lebih kecil dari 0,05, sehingga FEM kembali terkonfirmasi sebagai model terbaik dibandingkan *Random Effect Model* (REM). Berdasarkan hasil kedua uji tersebut, penelitian ini menggunakan *Fixed Effect Model* (FEM) dalam analisis regresi data panel.

Uji Asumsi Klasik
Uji Multikolinearitas

Tabel 1. Hasil Uji Multikolinearitas

	X1	X2
X1	1	-0,0860243
X2	-0,0860243	1

Sumber: Hasil Oleh Data Eviews 14, (2026)

Hasil uji multikolinearitas menunjukkan bahwa nilai korelasi antara variabel X_1 (TATO) dan X_2 (DER) adalah -0,0860, yang jauh lebih kecil dari batas kritis 0,85. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat masalah multikolinearitas pada model penelitian ini, sehingga kedua variabel independen layak digunakan secara bersamaan dalam model regresi.

Uji Heteroskedastisitas

Tabel 1. Hasil Uji Heteroskedastisitas

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0,014114	0,003995	3,532997	0,0005
X1	0,046378	0,025901	1,790557	0,0744
X2	0,001331	0,001098	1,212186	0,2264

Sumber: Hasil Oleh Data Eviews 14, (2026)

Hasil uji heteroskedastisitas menunjukkan bahwa nilai probabilitas X_1 sebesar 0,0744 dan X_2 sebesar 0,2264, keduanya lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa model dalam penelitian ini tidak mengalami permasalahan heteroskedastisitas, sehingga estimasi model regresi bersifat *Best Linear Unbiased Estimator* (BLUE).

Analisis Regresi Data Panel dan Pengujian Hipotesis
Analisis Regresi Data Panel

Tabel 1. Hasil Uji Analisis Regresi Data Panel

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-0,031233	0,006823	-4,577557	0.0000
X1	0,326722	0,044238	7,385488	0.0000
X2	0,001042	0,001875	0,555593	0,5789

Sumber: Hasil Oleh Data Eviews 14, (2026)

Berdasarkan hasil analisis regresi data panel pada Tabel 4, diperoleh persamaan regresi sebagai berikut:

$$ROA_{it} = -0{,}031233 + 0{,}326722\ TATO_{it} + 0{,}001042\ DER_{it} + \varepsilon_{it}$$

Nilai tetap -0,031233 menunjukkan bahwa jika manajemen aset dan struktur modal berada di angka nol, maka kinerja keuangan perusahaan (ROA) akan berada di -0,031233. Koefisien regresi TATO yang sebesar 0,326722 mengindikasikan bahwa peningkatan manajemen aset sebesar satu unit akan menaikkan ROA sebesar 0,326722 unit, dengan asumsi variabel lainnya tidak berubah. Sedangkan koefisien regresi DER

yang bernilai 0,001042 menunjukkan adanya pengaruh positif meski dengan angka yang sangat kecil, yang berarti pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan tidak terlalu signifikan.

Uji Parsial (t)

Berdasarkan tabel 6, hasil dari uji t menunjukkan bahwa variabel manajemen aset memiliki nilai probabilitas 0,0000, yang lebih rendah dari level signifikansi 0,05. Ini menunjukkan bahwa manajemen aset memberikan pengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan di sektor Properti & Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia antara tahun 2020 hingga 2024. Jadi, dapat disimpulkan bahwa $H1$ diterima. Di sisi lain, struktur modal menunjukkan probabilitas sebesar 0,5789, yang lebih tinggi dari level signifikansi 0,05. Dengan demikian, kita dapat menyimpulkan bahwa struktur modal tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan di sektor Properti & Real Estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024. Hal ini berarti $H2$ ditolak.

Uji Simultan (F)

Tabel 1. Hasil Uji Simultan (F)

R-squared	0,518613	Mean dependent var	0,013134
Adjusted R-squared	0,395742	S.D. dependent var	0,065612
S.E. of regression	0,051003	Akaike info criterion	-2,93286
Sum squared resid	0,743978	Schwarz criterion	-2,13405
Log likelihood	601,9147	Hannan-Quinn criter.	-2,61524
F-statistic	4,220779	Durbin-Watson stat	2,23865
Prob(F-statistic)	0.000000		

Sumber: Hasil Oleh Data Eviews 14, (2026)

Hasil dari uji F menunjukkan bahwa nilai probabilitas (statistik F) tercatat sebesar 0,000000, yang lebih rendah dari ambang signifikansi 0,05. Dengan demikian, hipotesis $H3$ diterima. Ini berarti bahwa semua variabel independen, seperti pengelolaan aset dan komposisi modal, memiliki dampak signifikan secara bersama terhadap variabel dependen, yaitu kinerja keuangan perusahaan yang ada di sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020 hingga 2024.

Uji Koefisien Determinasi (R2)

Berdasarkan tabel 7, menunjukkan bahwa nilai Adjusted R-Square sebesar 0,395742. Nilai tersebut menunjukkan bahwa sekitar 39,57% variasi kinerja keuangan perusahaan dapat dijelaskan oleh manajemen aset dan struktur modal dalam model penelitian ini, sedangkan sisanya sebesar 60,43% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar model penelitian ini, antara lain ukuran perusahaan yang mencerminkan kapasitas operasional, likuiditas yang menunjukkan kemampuan memenuhi kewajiban jangka pendek, pertumbuhan penjualan yang berpengaruh terhadap peningkatan laba, *good corporate governance* yang memengaruhi efektivitas pengelolaan perusahaan, efisiensi operasional, serta faktor eksternal seperti inflasi, suku bunga, dan kondisi industri properti, yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

Pengaruh Manajemen Aset terhadap Kinerja Keuangan

Hasil tes t menunjukkan bahwa variabel pengelolaan aset (TATO) memperoleh nilai probabilitas 0,0000, cifra ini berada di bawah level signifikansi 0,05, dengan koefisien positif mencapai 0,326722. Dengan demikian, H_1 diterima, yang berarti pengelolaan aset membawa dampak positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan di perusahaan sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di BEI selama 2020–2024. Temuan ini menunjukkan bahwa semakin efisien sebuah perusahaan dalam mengelola dan memanfaatkan aset yang ada untuk meningkatkan penjualan, semakin tinggi pula kinerja keuangannya yang diukur dengan ROA. Hasil ini sejalan dengan Teori Sinyal yang menggarisbawahi bahwa tingginya nilai TATO mencerminkan kemampuan perusahaan untuk menggunakan aset secara optimal dalam menghasilkan pendapatan, yang memberikan sinyal positif kepada investor tentang kinerja operasional yang baik dalam pengelolaan sumber daya untuk meraih keuntungan [16]. Di perusahaan sektor Properti & Real Estate yang memiliki aset signifikan seperti tanah, bangunan, dan proyek konstruksi, efisiensi dalam pengelolaan aset menjadi sangat penting karena aset yang besar harus mampu dimanfaatkan secara produktif untuk memberikan keuntungan bagi perusahaan.

Hasil penelitian ini konsisten dengan temuan [19], [10], serta [15], yang semuanya menemukan bahwa manajemen aset berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan.

Pengaruh Struktur Modal terhadap Kinerja Keuangan

Hasil analisis uji t menunjukkan bahwa variabel struktur modal (DER) memiliki nilai probabilitas sebesar 0,5789, yang melebihi tingkat signifikansi 0,05. Oleh karena itu, H_2 ditolak, yang mengindikasikan bahwa struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan di sektor *Property & Real Estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2020–2024. Temuan ini menandakan bahwa proporsi utang dibandingkan dengan modal sendiri tidak memberikan dampak yang signifikan terhadap kemampuan perusahaan dalam menciptakan laba. Minimnya pengaruh DER terhadap ROA dapat dipahami melalui sudut pandang Agency Theory.

Menurut [4], penggunaan utang seharusnya bertindak sebagai mekanisme pengawasan eksternal (disciplining mechanism) yang memaksa manajemen untuk bertindak lebih efisien. Namun, pada sektor *Property & Real Estate*, mekanisme ini tidak berjalan optimal karena beberapa faktor struktural. Pertama, karakteristik aset dan siklus konversi kas jangka panjang menyebabkan dana yang diperoleh dari utang mayoritas dialokasikan untuk investasi jangka panjang seperti akuisisi lahan (landbank) atau pembiayaan proyek konstruksi yang membutuhkan waktu bertahun-tahun untuk selesai, sehingga tekanan utang tidak serta-merta mampu mendisiplinkan manajer untuk menghasilkan laba bersih pada periode berjalan. Kedua, terdapat asimetri pengakuan pendapatan akuntansi berdasarkan PSAK 72, di mana emiten properti menarik utang besar di awal untuk mendanai konstruksi yang langsung memicu pembebanan bunga pinjaman, sementara pendapatan dari penjualan unit properti belum dapat diakui sebelum unit diserahterimakan secara fisik kepada konsumen (handover), sehingga time lag ini mengaburkan efek disiplin utang terhadap ROA.

Hasil penelitian ini sejalan dengan temuan [19], [15], [12], dan [7], yang juga menemukan bahwa struktur modal tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan.

Pengaruh Simultan Manajemen Aset dan Struktur Modal terhadap Kinerja Keuangan

Hasil dari Uji F menunjukkan nilai Prob(F-statistic) sebesar 0,000000, yang lebih kecil dari batas signifikansi 0,05. Oleh karena itu, H_3 diterima, yang menandakan bahwa manajemen aset dan struktur modal secara bersama-sama memiliki dampak yang signifikan terhadap kinerja keuangan perusahaan dalam sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di BEI selama periode 2020–2024. Temuan ini mengindikasikan bahwa kinerja keuangan suatu perusahaan adalah hasil dari kombinasi antara efektivitas pengelolaan aset dan strategi pendanaan yang diambil secara bersamaan. Nilai Adjusted R-Square yang mencapai 0,395742 menunjukkan bahwa sekitar 39,57% variasi dalam kinerja keuangan perusahaan dapat dipahami melalui manajemen aset dan struktur modal dalam model penelitian ini, sedangkan sisanya, yakni 60,43%, dipengaruhi oleh faktor lain di luar model, seperti ukuran perusahaan, likuiditas, pertumbuhan penjualan, praktik tata kelola perusahaan yang baik, efisiensi operasional, serta faktor eksternal seperti inflasi, suku bunga, dan kondisi dalam industri properti.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pengaruh manajemen aset dan struktur modal terhadap kinerja finansial perusahaan di sektor Properti & Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020 hingga 2024. Berdasarkan analisis regresi data panel menggunakan pendekatan *Fixed Effect Model* (FEM), terdapat tiga temuan utama. Pertama, manajemen aset yang diukur dengan *Total Asset Turnover* (TATO) menunjukkan dampak positif dan signifikan terhadap kinerja finansial yang diukur melalui *Return on Assets* (ROA), dengan nilai probabilitas 0,0000 dan koefisien regresi 0,326722. Kedua, struktur modal yang diukur lewat *Debt to Equity Ratio* (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap kinerja finansial, dengan nilai probabilitas 0,5789 yang melebihi batas signifikansi 0,05. Ketiga, secara keseluruhan, manajemen aset dan struktur modal memberikan pengaruh signifikan terhadap kinerja finansial, dengan nilai Prob(F-statistic) mencapai 0,000000.

Nilai Adjusted R-Square sebesar 0,395742 menunjukkan bahwa variabel manajemen aset dan struktur modal mampu menjelaskan variasi kinerja keuangan sebesar 39,57%, sedangkan sisanya sebesar 60,43% dijelaskan oleh faktor-faktor lain di luar model penelitian. Temuan ini mengimplikasikan bahwa optimalisasi perputaran aset (TATO) jauh lebih krusial dalam mendongkrak profitabilitas pengembang

properti pascapandemi dibandingkan kebijakan penambahan utang (DER). Tidak signifikannya pengaruh DER terhadap ROA pada sektor ini disebabkan oleh karakteristik siklus konversi modal yang panjang dan asimetri pengakuan pendapatan akuntansi (PSAK 72), yang menyebabkan mekanisme pendisiplinan utang tidak berjalan optimal.

Berdasarkan temuan tersebut, beberapa implikasi praktis dapat dirumuskan. Bagi manajemen perusahaan, disarankan untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan aset agar dapat dimanfaatkan secara optimal dalam menghasilkan penjualan dan laba, serta menggunakan utang secara lebih selektif dan disesuaikan dengan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjang. Bagi investor, hasil penelitian ini menegaskan bahwa rasio TATO merupakan indikator yang lebih relevan dibandingkan DER dalam menilai potensi profitabilitas emiten sektor properti. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk menggunakan Debt to Asset Ratio (DAR) sebagai alternatif pengukuran struktur modal, serta mempertimbangkan objek penelitian pada sektor industri dengan siklus perputaran modal yang lebih cepat seperti sektor perdagangan, barang konsumsi, atau manufaktur, agar pengaruh struktur modal terhadap kinerja keuangan dapat terukur secara lebih representatif.

DAFTAR PUSTAKA

[1] Andri, & Rahman, N. A. (2024). Pengaruh Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan di Sektor Manufaktur. Jurnal Akuntansi Manajemen Ekonomi Dan Kewirausahaan, 04(03), 365–378.
[2] Dewi, P. Y. C., & Sedana, I. B. P. (2024). Pengaruh Struktur Modal terhadap Kinerja Keuangan pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi di BEI. Journal of Business, Finance, and Economics (JBFE), 5(1), 199–217. https://doi.org/10.32585/jbfe.v5i1.5137
[3] Holly, A., Jao, R., Mardiana, A., & Tangke, P. (2023). Pengaruh Kepemilikan Institusional, Ukuran Perusahaan, dan Manajemen Aset Terhadap Nilai Perusahaan. Jurnal Accounting and Finance, 7(1), 12–26. https://doi.org/10.25124/jaf.v7i1.5642
[4] Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure. Journal of Financial Economics, 3(4), 305–360.
[5] Kasmir. (2021). Analisis Laporan Keuangan (13th ed.). PT RajaGrafindo Persada.
[6] Kompas.id. (2020). Dampak pandemi Covid-19 terhadap sektor properti Indonesia. Diakses dari https://www.kompas.id
[7] Lestari, syamsiyati P. (2017). Pengaruh Kepemilikan Manajerial, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Umur Perusahaan, Return on Asset (ROA), dan Debt to Total Asset Ratio (DAR) tehadap Kinerja Perusahaan.
[8] Mazid, V. S., & Nazar, S. N. (2025). Pengaruh Manajemen Aset dan Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan. Jurnal Nusa Akuntansi, 2(1), 463–480.
[9] Napitupulu, R. B., Simanjuntak, T. P., Hutabarat, L., Damanik, H., Harianja, H., Sirait, R. T. M., & Ria, C. E. (2021). Penelitian Bisnis dengan SPSS, Stata, dan EViews. Madenatera.
[10] Priyono, H., & Aribowo, F. (2022). Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Sektor Pertambangan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Prima Ekonomika, 13(2), 1–17.
[11] Putri, A. P., Mujanah, S., & Alifianto, A. Y. (2025). Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan pada Sektor Properti dan Real Estate yang Terdaftar di BEI (2020–2024). Optimal Jurnal Ekonomi Dan Manajemen, 5(2), 183–199. https://doi.org/10.55606/optimal.v5i2.5835
[12] Romadona, F. P., & Handayani, N. (2021). Pengaruh Perputaran Piutang, Struktur Modal Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Pembiayaan NonBank. Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi, 10(10).
[13] Sabakodi, M. Y., & Andreas, H. H. (2024). Pengaruh Struktur Modal Terhadap Profitabilitas Perusahaan Manufaktur Tahun 2019-2022. Owner Riset & Jurnal Akuntansi, 8(2017), 377–390. https://doi.org/https://doi.org/10.33395/owner.v8i1.193.
[14] Setiawan, M. R., Susanti, N., & Nugraha, nugi mohammad. (2021). Pengaruh Struktur Modal, Perputaran Modal Kerja, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. Owner Riset & Jurnal Akuntansi, 5(1), 208–218. https://doi.org/10.33395/owner.v5i1.383
[15] Sianturi, L. T., & Purwatiningsih. (2024). Pengaruh Manajemen Aset, Kinerja Lingkungan dan Struktur Modal terhadap Kinerja Keuangan. Jurnal Mahasiswa Ekonomi & Bisnis, 4(3), 1267–1281.
[16] Spence. (1973). Job Market Signaling. The Quarterly Journal of Economics, 87(3), 355–374. http://links.jstor.org/sici?sici=00335533%28197308%2987%3A3%3C355%3AJMS%3E2.0.CO%3B2-3
[17] Sugiyono, P. D. (2023). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D (Sutopo, Ed.; 5th ed.). ALFABETA.
[18] Susanti, R. A., & Santoso, B. H. (2019). Pengaruh inflasi, Suku Bunga, Nilai Tukar dan PDB Terhadap IHS Sektor Properti dan Real Estate di BEI. Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen, 8(7).

[19] Wulandari, et al. (2020). Pengaruh manajemen aset dan struktur modal terhadap kinerja keuangan perusahaan. Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan, 8(1), 55–68.