

**PENGARUH ASET BERWUJUD, PERTUMBUHAN PENJUALAN,
DAN RISIKO BISNIS TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*
PERIODE 2019-2023**

SKRIPSI

Oleh:

Ayu Permata Sari

202110315153



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2025**

**PENGARUH ASET BERWUJUD, PERTUMBUHAN PENJUALAN,
DAN RISIKO BISNIS TERHADAP STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*
PERIODE 2019-2023**

SKRIPSI

Oleh:

Ayu Permata Sari

202110315153



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Pengaruh Aset Berwujud, Pertumbuhan
Penjualan, dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur
Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*
Periode 2019-2023

Nama Mahasiswa : Ayu Permata Sari

Nomor Pokok Mahasiswa : 202110315153

Program Studi/Fakultas : Akuntansi/Ekonomi dan Bisnis

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 25 Juli 2025



Pembimbing I

Dr. Dr. Beti Nurbaiti, S.TP., M.E
NIDN. 0314117307

Pembimbing II

Endah Prawesti Ningrum, S.E., M.Ak
NIDN. 0301068101

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Pengaruh Aset Berwujud, Pertumbuhan
Penjualan, dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur
Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate*
Periode 2019-2023

Nama Mahasiswa : Ayu Permata Sari

Nomor Pokok Mahasiswa : 202110315153

Program Studi/Fakultas : Akuntansi/Ekonomi dan Bisnis

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 25 Juli 2025

Jakarta, 1 Agustus 2025

MENGESAHKAN

Ketua Penguji : Dr. Tutty Nuryati, S.E., M.AK
NIDN. 0321056501

Sekretaris Tim Penguji : Dr. Tri Yulaeli, S.Pd., M.Ak., Akt
NIDN. 0427077604

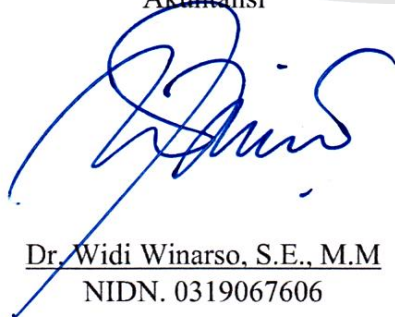
Penguji : Dr. Dr. Beti Nurbaiti, S.TP., M.E
NIDN. 0314117307



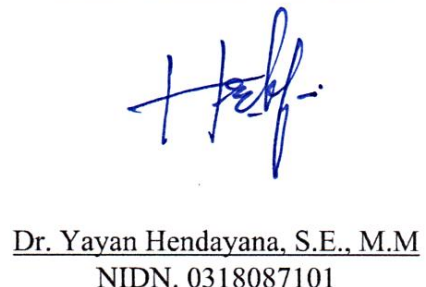
MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Akuntansi

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Dr. Widi Winarso, S.E., M.M
NIDN. 0319067606



Dr. Yayan Hendayana, S.E., M.M
NIDN. 0318087101

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul “Pengaruh Aset Berwujud, Pertumbuhan Penjualan, dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2019-2023” ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah ditulis secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Jakarta, 25 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Ayu Permata Sari
202110315153

ABSTRAK

Ayu Permata Sari. 202110315153. Pengaruh Aset Berwujud, Pertumbuhan Penjualan, dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2019-2023.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menguji dan menganalisis pengaruh aset berwujud, pertumbuhan penjualan, dan risiko bisnis terhadap struktur modal. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif, dengan jenis dan sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui laporan keuangan tahunan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Populasi dan sampel dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023. Namun, karena penelitian ini menggunakan transformasi data dalam bentuk *first difference*, maka periode analisis disesuaikan menjadi tahun 2020 hingga 2023. Selain itu, data pada variabel struktur modal juga diubah ke dalam bentuk akar kuadrat agar distribusinya lebih mendekati bentuk normal. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik *purposive sampling* dan menghasilkan sebanyak 44 sampel perusahaan yang memenuhi kriteria. Metode analisis data menggunakan Eviews versi 12 dengan melakukan uji statistik deskriptif, uji asumsi klasik, uji regresi linear berganda, dan uji hipotesis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara parsial variabel aset berwujud dan pertumbuhan penjualan tidak berpengaruh terhadap struktur modal, namun variabel risiko bisnis berpengaruh negatif terhadap struktur modal. Secara simultan aset berwujud, pertumbuhan penjualan dan risiko bisnis berpengaruh terhadap struktur modal.

Kata kunci: Aset Berwujud, Pertumbuhan Penjualan, Risiko Bisnis, Struktur Modal.

ABSTRACT

Ayu Permata Sari. 202110315153. *The Effect of Tangibility Assets, Sales Growth, and Business Risk on Capital Structure in Property and Real Estate Companies for the 2019-2023 Period.*

The purpose of this study is to test and analyze the effect of tangibility assets, sales growth, and business risk on capital structure. This research method uses a quantitative research method, with the type and source of data used being secondary data obtained through the annual financial statements of companies listed on the Indonesia Stock Exchange. The population and sample in this study are the financial statements of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2019-2023 period. However, because this study uses data transformation in the form of first difference, the analysis period was adjusted to 2020 to 2023. In addition, the data on the modal structure variable is also changed to the square root form so that the distribution is closer to the normal form. The sampling technique used is a purposive sampling technique and produces as many as 44 samples of companies that meet the criteria. The data analysis method uses Eviews version 12 by conducting descriptive statistical tests, classical assumption tests, multiple linear regression tests, and hypothesis tests. The results of this study show that partially the tangibility assets variables and sales growth have no effect on the capital structure, but the business risk variables have a negative effect on the capital structure. Simultaneously, tangibility assets, sales growth and business risk affect the capital structure.

Keywords: *Tangibility Assets, Sales Growth, Business Risk, Capital Structure.*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan proposal skripsi yang berjudul “Pengaruh Aset Berwujud, Pertumbuhan Penjualan, dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur Modal pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2019-2023”. Tujuan penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan Program Studi Akuntansi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penyusunan penulisan proposal skripsi ini tidak lepas dari dukungan serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Irjen Pol. Prof. Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., Ph.D., D.Crim (HC) selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Dr. Yayan Hendayana, S.E., M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Widi Winarso, S.E., M.M selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Dr. Dr. Beti Nurbaiti, S.TP., M.E selaku Dosen Pembimbing Skripsi I yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam penyelesaian skripsi.
5. Ibu Endah Prawesti Ningrum, S.E., M.Ak selaku Dosen Pembimbing Skripsi II yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam penyelesaian skripsi.
6. Bapak Cahyadi Husadha, S.E., M.M selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu selama perkuliahan.

7. Seluruh Dosen, Pengajar, dan Staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
 8. Dengan rasa syukur, penulis mempersembahkan skripsi ini untuk Ayah A. Masrukhi El Bandary dan Ibu Siti Julaeha, serta adik-adik tercinta Euis, Cindy, Ujang dan Ade yang tak pernah berhenti memberikan do'a dan dukungan kepada penulis.
 9. Terima kasih kepada teman-teman tersayang; Atika, Iska, Salsa, Yatika, Andini, Marcellita, Melly, Fitri, Shalsa, Zulaeha, Yosi, dan semua yang tak bisa disebut satu per satu atas dukungan dan semangat yang tak ternilai selama perjalanan ini.
 10. Sebagai penutup, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada diri sendiri yang sudah berjuang sampai tahap akhir penyusunan skripsi ini. Terima kasih karena sudah tidak menyerah dan terus percaya bahwa semua usaha ini akan membuahkan hasil.
- Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan proposal skripsi ini, saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan. Penulis berharap proposal skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak.

Jakarta, 16 April 2025

Penulis,

Ayu Permata Sari
202110315153

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR RUMUS	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	14
1.3 Tujuan Penelitian	14
1.4 Manfaat Penelitian	15
1.4.1 Secara Teoritis.....	15
1.4.2 Secara Praktis	16
1.5 Batasan Masalah.....	17
1.6 Sistematika Tugas Akhir	17
BAB II TELAAH PUSTAKA	19
2.1 Telaah Teoritis	19
2.1.1 <i>Trade-Off Theory</i>	19
2.1.2 <i>Pecking Order Theory</i>	21
2.1.3 Struktur Modal (<i>Capital Structure</i>).....	22
2.1.4 Aset Berwujud (<i>Tangibility Assets</i>)	24
2.1.5 Pertumbuhan Penjualan (<i>Sales Growth</i>)	25
2.1.6 Risiko Bisnis (<i>Business Risk</i>).....	27

2.2	Telaah Empiris	29
2.3	Kerangka Konseptual	42
2.4	Hipotesis.....	43
2.4.1	Pengaruh Aset Berwujud terhadap Struktur Modal	43
2.4.2	Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal	44
2.4.3	Pengaruh Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal.....	45
2.4.4	Pengaruh Aset Berwujud, Pertumbuhan Penjualan, dan Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal	46
BAB III METODE PENELITIAN		48
3.1	Desain Penelitian.....	48
3.2	Populasi dan Sampel	49
3.2.1	Populasi.....	49
3.2.2	Sampel.....	49
3.3	Jenis dan Sumber Data	51
3.3.1	Jenis Data	51
3.3.2	Sumber Data.....	52
3.4	Definisi Operasional Variabel dan Skala Pengukurannya	52
3.4.1	Variabel Terikat (<i>Dependent Variable</i>)	52
3.4.2	Variabel Bebas (<i>Independent Variable</i>).....	53
3.5	Metode Analisis Data dan Pengujian Hipotesis	55
3.5.1	Analisis Statistik Deskriptif.....	55
3.5.2	Model Estimasi Regresi Data Panel	55
3.5.3	Uji Model Estimasi Regresi Data Panel.....	57
3.5.4	Uji Asumsi Klasik.....	59
3.5.5	Analisis Regresi Data Panel	61
3.5.6	Uji Hipotesis	62
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		64
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	64
4.2	Hasil Penelitian	65
4.2.1	Hasil Analisis Statistik Deskriptif.....	65
4.2.2	Pemilihan Model Estimasi Regresi Data Panel.....	68
4.2.3	Uji Asumsi Klasik.....	70

4.2.4	Analisis Regresi Data Panel	74
4.2.5	Pengujian Hipotesis.....	75
4.3	Pembahasan Hasil Penelitian	79
4.3.1	Pengaruh Aset Berwujud terhadap Struktur Modal	79
4.3.2	Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Struktur Modal	81
4.3.3	Pengaruh Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal.....	84
4.3.4	Pengaruh Aset Berwujud, Pertumbuhan Penjualan, dan Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal	87
BAB V PENUTUP.....		92
5.1	Kesimpulan	92
5.2	Keterbatasan Penelitian.....	93
5.3	Saran Penelitian.....	93
5.4	Implikasi Manajerial	94
REFERENSI.....		96



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	29
Tabel 3. 1 Kriteria Pemilihan Sampel	50
Tabel 3. 2 Operasional Variabel.....	54
Tabel 3. 3 Kriteria Pengambilan Keputusan Uji <i>Durbin-Watson</i>	61
Tabel 4. 1 Analisis Statistik Deskriptif	66
Tabel 4. 2 Hasil Uji <i>Chow</i>	69
Tabel 4. 3 Hasil Uji Multikolinearitas	71
Tabel 4. 4 Hasil Uji Heteroskedastisitas	72
Tabel 4. 5 Hasil Uji Autokorelasi	73
Tabel 4. 6 Hasil Uji <i>t</i>	76
Tabel 4. 7 Hasil Uji <i>F</i>	77
Tabel 4. 8 Hasil Uji Koefisien Determinasi R^2	78



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1. 1 Grafik <i>Debt to Equity Ratio</i>	5
Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual	42
Gambar 4. 1 Hasil Uji Normalitas.....	70



DAFTAR RUMUS

	Halaman
Rumus 3. 1 Persamaan Struktur Modal	53
Rumus 3. 2 Persamaan Aset Berwujud	53
Rumus 3. 3 Persamaan Pertumbuhan Penjualan	54
Rumus 3. 4 Persamaan Risiko Bisnis.....	54
Rumus 3. 5 Persamaan Regresi Data Panel	62



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Populasi dan Sampel
Lampiran 2	Daftar Perhitungan Struktur Modal
Lampiran 3	Daftar Perhitungan Aset Berwujud
Lampiran 4	Daftar Perhitungan Pertumbuhan Penjualan
Lampiran 5	Daftar Perhitungan Risiko Bisnis
Lampiran 6	Transformasi Data
Lampiran 7	Tabulasi Data
Lampiran 8	Olah Data Eviews 12
Lampiran 9	Referensi Skripsi
Lampiran 10	Tabel <i>Durbin Watson</i>
Lampiran 11	Hasil Plagiarisme Skripsi
Lampiran 12	Kartu Bimbingan Skripsi
Lampiran 13	Daftar Riwayat Hidup