

RINGKASAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *human capital*, struktur modal, dan *total asset turnover* terhadap kinerja keuangan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2020 – 2024. Kinerja keuangan merupakan indikator penting yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, menjaga stabilitas operasional, serta mempertahankan keberlangsungan usaha di tengah dinamika perekonomian yang fluktuatif.

Fenomena fluktuasi kinerja keuangan pada sektor properti dan *real estate*, terutama selama periode pandemi COVID-19 hingga fase pemulihan ekonomi, menunjukkan adanya ketidakstabilan profitabilitas yang perlu dianalisis lebih lanjut. Kondisi ini mengindikasikan bahwa perusahaan dituntut untuk mampu mengoptimalkan faktor internal, seperti kualitas sumber daya manusia, keputusan pendanaan, serta efisiensi pemanfaatan aset guna meningkatkan kinerja keuangan.

Penelitian ini didasarkan pada teori *Resource-Based View* (RBV) yang menekankan bahwa keunggulan kompetitif perusahaan bergantung pada kemampuan dalam mengelola sumber daya strategis, termasuk *human capital* sebagai aset tidak berwujud, serta *total asset turnover* sebagai aset berwujud. Selain itu, konsep *trade-off theory* digunakan untuk menjelaskan bagaimana perusahaan menentukan struktur modal optimal dengan mempertimbangkan manfaat dan risiko penggunaan utang.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif dengan metode analisis data panel. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa laporan keuangan dan laporan tahunan perusahaan sektor properti dan *real estate* selama periode 2020 – 2024. Sampel penelitian diperoleh melalui teknik *purposive sampling*, sehingga diperoleh 60 perusahaan dengan total observasi awal sebanyak 300 data, yang kemudian berkurang menjadi 164 data setelah dilakukan penghapusan data *outlier*.

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah kinerja keuangan yang diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA), sedangkan variabel independen meliputi *human capital* yang diukur menggunakan *Value Added Human Capital* (VAHU), struktur modal yang diproksikan dengan rasio *Debt to Equity Ratio* (DER), serta *Total Asset Turnover* (TATO) sebagai indikator efisiensi penggunaan aset. Penelitian ini juga menggunakan variabel kontrol berupa periode pandemi dan non-pandemi COVID-19 untuk menguji stabilitas hubungan antarvariabel.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *human capital* berpengaruh positif dan signifikan terhadap kinerja keuangan. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin tinggi kualitas dan kemampuan sumber daya manusia dalam menciptakan nilai tambah, maka semakin tinggi pula kinerja keuangan perusahaan. Temuan ini sejalan dengan perspektif RBV yang menempatkan *human capital* sebagai sumber daya strategis yang mampu menciptakan keunggulan kompetitif dan meningkatkan profitabilitas yang tercermin dalam peningkatan kinerja keuangan perusahaan.

Sebaliknya, struktur modal berpengaruh negatif terhadap kinerja keuangan. Hasil ini menunjukkan bahwa peningkatan penggunaan utang tidak secara langsung meningkatkan kinerja keuangan, terutama apabila perusahaan tidak mampu mengelola beban bunga dan risiko finansial secara optimal. Ketidakseimbangan dalam komposisi pendanaan dapat menyebabkan tekanan terhadap laba perusahaan sehingga tidak memberikan kontribusi positif terhadap kinerja keuangan.

Selain itu, *total asset turnover* juga tidak berpengaruh positif terhadap kinerja keuangan. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat perputaran aset yang tinggi belum tentu mampu meningkatkan profitabilitas apabila tidak diimbangi dengan efisiensi biaya operasional dan pengelolaan aset yang optimal. Dengan demikian, efektivitas penggunaan aset tidak hanya ditentukan oleh tingkat perputaran, tetapi juga oleh kemampuan perusahaan dalam mengelola biaya dan menghasilkan nilai tambah.

Variabel kontrol berupa periode pandemi COVID-19 tidak terbukti memengaruhi hubungan antara variabel independen dan kinerja keuangan. Temuan ini mengindikasikan bahwa faktor internal perusahaan memiliki peran yang lebih dominan dibandingkan faktor eksternal dalam menentukan kinerja keuangan.

Implikasi penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan perlu memprioritaskan pengembangan *human capital* melalui peningkatan kompetensi, produktivitas, dan inovasi karyawan sebagai strategi utama dalam meningkatkan kinerja keuangan. Selain itu, perusahaan harus lebih berhati-hati dalam menentukan struktur modal agar tidak menimbulkan beban finansial yang berlebihan, serta meningkatkan efisiensi dalam pengelolaan aset agar dapat memberikan kontribusi optimal terhadap profitabilitas.

Penelitian ini memiliki keterbatasan, antara lain adanya penghapusan data *outlier* yang mengurangi jumlah observasi dari 290 menjadi 163 data, sehingga dapat membatasi cakupan analisis. Selain itu, variabel independen dalam penelitian ini hanya mampu menjelaskan sebagian variasi kinerja keuangan, sehingga masih terdapat faktor lain di luar model yang dapat memengaruhi kinerja keuangan perusahaan.

Secara keseluruhan, penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperkuat pemahaman mengenai peran faktor internal perusahaan, khususnya *human capital* dalam meningkatkan kinerja keuangan, serta memberikan referensi bagi penelitian selanjutnya untuk mengembangkan model yang lebih komprehensif dengan mempertimbangkan variabel lain yang relevan.

Kata kunci: *human capital*, struktur modal, *total asset turnover*, kinerja keuangan

SUMMARY

This study aims to analyze the influence of human capital, capital structure, and total asset turnover on the financial performance of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2020-2024 period. Financial performance is a key indicator reflecting a company's ability to generate profits, maintain operational stability, and maintain business continuity amidst fluctuating economic dynamics.

The phenomenon of fluctuating financial performance in the property and real estate sector, particularly during the COVID-19 pandemic and the economic recovery phase, indicates profitability instability that requires further analysis. This condition indicates that companies are required to optimize internal factors, such as human resource quality, financing decisions, and asset utilization efficiency, to improve financial performance.

This study is based on the Resource-Based View (RBV) theory, which emphasizes that a company's competitive advantage depends on its ability to manage strategic resources, including human capital as an intangible asset and total asset turnover as a tangible asset. Furthermore, the trade-off theory concept is used to explain how companies determine the optimal capital structure by considering the benefits and risks of using debt.

The approach used in this study is quantitative with panel data analysis. The data used is secondary data in the form of financial reports and annual reports of property and real estate companies for the period 2020-2024. The research sample was obtained using a purposive sampling technique, resulting in 60 companies with a total of 300 initial observations, which were then reduced to 164 after removing outliers.

The dependent variable in this study is financial performance, proxied by Return on Assets (ROA), while the independent variables include human capital, measured using Value Added Human Capital (VAHU), capital structure, proxied by the Debt to Equity Ratio (DER), and Total Asset Turnover (TATO) as an indicator of asset utilization efficiency. This study also used control variables, namely the COVID-19 pandemic and non-pandemic periods, to test the stability of the relationship between the variables.

The results show that human capital has a positive and significant effect on financial performance. This indicates that the higher the quality and capability of human resources in creating added value, the higher the company's financial performance. This finding is in line with the RBV perspective which positions human capital as a strategic resource capable of creating competitive advantage and increasing profitability which is reflected in improving the company's financial performance.

Conversely, capital structure negatively impacts financial performance. These results indicate that increased debt usage does not directly improve financial performance, especially if the company is unable to optimally manage interest expenses and financial risks. An imbalance in funding composition can put pressure on a company's profits, thus preventing a positive contribution to financial performance.

Furthermore, total asset turnover also had no positive effect on financial performance. This indicates that a high asset turnover rate does not necessarily increase profitability if it is not balanced by operational cost efficiency and optimal asset management. Therefore, the effectiveness of asset use is determined not only by the turnover rate, but also by the company's ability to manage costs and generate added value.

The control variable, the COVID-19 pandemic period, was not proven to influence the relationship between the independent variables and financial performance. This finding indicates that internal company factors play a more dominant role than external factors in determining financial performance.

The implications of this study suggest that companies need to prioritize human capital development through increasing employee competency, productivity, and innovation as a primary strategy for improving financial performance. Furthermore, companies must be more careful in determining their capital structure to avoid excessive financial burdens, and improve asset management efficiency to optimally contribute to profitability.

This study has limitations, including the removal of outlier data, which reduced the number of observations from 290 to 163, thus limiting the scope of the analysis. Furthermore, the independent variables in this study only partially explain the variation in financial performance, suggesting that other factors outside the model may influence a company's financial performance.

Overall, this study contributes to strengthening our understanding of the role of internal company factors, particularly human capital, in improving financial performance. It also provides a reference for future research to develop more comprehensive models that consider other relevant variables.

Keywords: human capital, capital structure, total asset turnover, financial performance.