



Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Properti *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia tahun 2022-2024

Rifa Jati Apriasti¹, Sanya Aurelya², Alvin Renata Maulana³, Ad Tyo Ramdhanu⁴, Riska Fii Ahsani⁵

Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Slamet Riyadi Surakarta^{1,2,3,4,5}

Email: rifajatiapriasti@gmail.com, sanyaaurelia96@gmail.com,
alvinaragon02025@gmail.com, adtyo10@gmail.com, riskafii@gmail.com

ABSTRACT

This paper aims to investigate the correlation between capital structure, liquidity, and profitability and their effect on firm value in the property and real estate industry listed on the Indonesia Stock Exchange for the years 2022 to 2024. Firm value reflects investors perceptions of a company's performance and prospects, thus becoming an important indicator in improving shareholder welfare. The data used are secondary data obtained from the company's financial statements. Data analysis was performed using multiple linear regression methods with statistical software, as well as through classical hypothesis testing and hypothesis testing at a 5% significance level. The independent variables in this study consist of capital structure, represented by the debt-to-asset ratio (DAR), liquidity, measured by the current ratio (CR), and profitability, proxied by return on assets (ROA). Firm value serves as the dependent variable, assessed using Tobin's Q. The findings indicate that, individually, capital structure tends to exert a negative influence on firm value, whereas profitability demonstrates a significant positive impact. Liquidity shows varying effects on firm value. Simultaneously, all three variables have a significant effect on firm value. The findings of this study are anticipated to provide valuable input for corporate management in formulating financial strategies and for investors in making informed investment decisions.

Keywords: *Capital Structure, Liquidity, Profitability Ratio and Firm Value.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2022–2024. Nilai perusahaan mencerminkan persepsi investor terhadap kinerja dan prospek perusahaan, sehingga menjadi indikator penting dalam meningkatkan kesejahteraan pemegang saham. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan perusahaan. Analisis data dilakukan menggunakan metode regresi linier berganda dengan bantuan perangkat lunak statistik, serta melalui pengujian asumsi klasik dan uji hipotesis pada tingkat signifikansi 5%. Variabel independen yang digunakan meliputi struktur modal yang diproksikan dengan *debt to asset ratio* (DAR), likuiditas dengan *current ratio* (CR), dan profitabilitas dengan *return on assets* (ROA), sedangkan nilai perusahaan sebagai variabel dependen diukur menggunakan Tobin's Q. “Hasil penelitian memperlihatkan bahwa secara parsial struktur modal cenderung memberikan pengaruh negatif terhadap nilai perusahaan, sedangkan profitabilitas menunjukkan pengaruh positif yang signifikan. Likuiditas menunjukkan pengaruh yang bervariasi terhadap nilai perusahaan. Secara simultan, ketiga variabel tersebut berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi manajemen perusahaan dalam merumuskan kebijakan keuangan serta menjadi pertimbangan bagi investor dalam mengambil keputusan investasi.

Kata kunci: *Struktur Modal, Likuiditas, Rasio Profitabilitas dan Nilai Perusahaan.*



PENDAHULUAN

Sektor *real estate* dan properti masih memegang peranan penting dalam pasar modal Indonesia. Meskipun demikian, perkembangan sektor ini dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan adanya tantangan yang cukup besar. Bank Indonesia menunjukkan bahwa pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan IV tahun 2024 hanya 1,39% secara tahunan, sedangkan penjualan properti residensial primer mengalami penurunan sebesar 15,09% dibandingkan dengan periode pada tahun sebelumnya (Bank Indonesia, 2025). Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa kenaikan harga properti tidak selalu diikuti oleh peningkatan permintaan pasar. Situasi ini menyebabkan investor semakin berhati-hati dalam menilai perusahaan *real estate* dan properti, dengan memberikan perhatian yang lebih besar terhadap kinerja fundamental perusahaan.

Penilaian investor terhadap suatu perusahaan umumnya tercermin dalam nilai perusahaan. Indikator ini menggambarkan persepsi pasar terhadap kinerja perusahaan, tingkat risiko yang dihadapi, serta prospek pertumbuhan di masa depan. Di penelitian ini, nilai perusahaan diukur dengan Tobin's Q karena indikator tersebut mampu merepresentasikan penilaian pasar secara lebih menyeluruh dibandingkan ukuran yang hanya berbasis informasi akuntansi (Salehi *et al.*, 2022). Perubahan nilai perusahaan pada sektor properti tidak selalu dipengaruhi oleh kondisi pasar, namun juga dipengaruhi oleh kebijakan pendanaan, kapasitas perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, dan kapasitas perusahaan menghasilkan keuntungan (Indris *et al.*, 2022). Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR) sebagai proksi struktur modal, *Current Ratio* (CR) sebagai proksi likuiditas, serta *Return on Assets* (ROA) sebagai proksi profitabilitas.

Struktur modal menunjukkan proporsi penggunaan utang dalam membiayai aset perusahaan. Rasio DAR dipakai untuk menilai sejauh mana perusahaan mengandalkan sumber pendanaan eksternal dalam menjalankan aktivitas usahanya (Indris *et al.*, 2022). Variabel ini menjadi sangat relevan pada sektor *real estate* dan properti karena kegiatan usahanya memerlukan investasi aset yang besar dan umumnya didukung oleh pembiayaan jangka panjang. Penelitian Bui *et al.* (2023) membuktikan bahwa struktur modal mempunyai keterkaitan dengan nilai perusahaan, meskipun arah hubungan tersebut dapat berbeda tergantung pada karakteristik perusahaan dan komposisi utang yang digunakan. Hasil penelitian Dhani dan Utama (2017) menerangkan adanya pengaruh negatif struktur modal terhadap nilai perusahaan, sedangkan Manoppo dan Arie (2016) menemukan bahwa struktur modal berdampak terhadap nilai perusahaan. Beragamnya hasil penelitian tersebut menandakan bahwa struktur modal masih menjadi faktor penting yang perlu dikaji lebih lanjut dalam menjelaskan perubahan nilai perusahaan.

Likuiditas merepresentasikan kemampuan perusahaan dalam memanfaatkan aset lancar yang tersedia untuk memenuhi kewajiban jangka pendek. *Current Ratio* digunakan sebagai ukuran untuk mengevaluasi kondisi keuangan jangka pendek perusahaan. Kondisi likuiditas yang cukup sering kali dipandang sebagai sinyal positif karena menandakan perusahaan memiliki kemampuan dalam menjaga kelancaran operasional juga mengurangi risiko gagal bayar (Rajagukguk *et al.*, 2025). Jihadi *et al.* (2021) menyatakan bahwa likuiditas yang tinggi bisa meningkatkan minat investor terhadap saham perusahaan sehingga berpotensi meningkatkan nilai perusahaan. Temuan Oktaviarni *et al.* (2019) menunjukkan bahwa likuiditas berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada sektor konstruksi bangunan, properti, dan *real estate*. Hasil serupa juga dilaporkan oleh



Wijaya dan Fitriati (2022). Sebaliknya, Lumoly *et al.* (2018) menemukan bahwa pengaruh likuiditas terhadap nilai perusahaan bersifat positif tetapi tidak signifikan, sementara Rajagukguk *et al.* (2025) berkesimpulan bahwa likuiditas tidak memberikan pengaruh signifikan secara parsial. Ketidakteraturan hasil tersebut menandakan bahwa hubungan antara likuiditas dan nilai perusahaan masih perlu dilakukan pengujian lebih lanjut.

Profitabilitas merepresentasikan kapabilitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aset yang dimiliki. *Return on Assets* (ROA) digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi perusahaan dalam mengelola asetnya guna memperoleh keuntungan (Indris *et al.*, 2022). Tingginya tingkat profitabilitas umumnya dipersepsikan positif oleh investor karena mencerminkan efektivitas manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan. Jihadi *et al.* (2021) membuktikan bahwasanya profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Temuan tersebut sejalan dengan penelitian Dhani dan Utama (2017), Lumoly *et al.* (2018), Indris *et al.* (2022), serta Octanli dan Sha (2024) yang membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan nilai perusahaan. Rajagukguk *et al.* (2025) juga menemukan bahwa profitabilitas adalah salah satu faktor yang secara signifikan memengaruhi nilai perusahaan. Keselarasan temuan dari berbagai penelitian menegaskan bahwa profitabilitas merupakan variabel penting dalam mendorong peningkatan nilai perusahaan.

Berbagai penelitian terdahulu sudah mengkaji keterkaitan antara struktur modal, likuiditas, profitabilitas, dan nilai perusahaan. Meskipun demikian, hasil yang diperoleh masih menunjukkan perbedaan sehingga belum menghasilkan kesimpulan yang seragam. Mayoritas studi terdahulu berfokus pada sektor manufaktur, logam, otomotif, maupun perusahaan yang tergabung dalam indeks LQ45, serta banyak menggunakan periode pengamatan sebelum tahun 2022. Penelitian yang secara khusus mengkaji perusahaan properti dan real estate dengan menggunakan proksi DAR, CR, ROA, dan Tobin's Q pada periode 2022–2024 masih relatif terbatas. Keterbatasan tersebut membuka peluang untuk melakukan riset lebih lanjut untuk memperoleh bukti empiris yang lebih mutakhir mengenai pengaruh struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas pada nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian asosiatif eksplanatori. Pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis hubungan dan pengaruh antara struktur modal, likuiditas, serta profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Objek penelitian difokuskan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2022–2024. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang berasal dari laporan keuangan tahunan dan laporan tahunan perusahaan. Data tersebut diperoleh melalui publikasi resmi Bursa Efek Indonesia dan laman resmi perusahaan.

Populasi penelitian meliputi semua perusahaan sektor *real estate* dan properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode observasi. Sampel dipilih menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu teknik penentuan sampel berdasarkan sejumlah kriteria yang telah ditetapkan sesuai kebutuhan penelitian. Perusahaan yang menjadi sampel adalah yang terdaftar selama 2022–2024 dan memiliki laporan keuangan tahunan yang dipublikasikan secara lengkap, serta mempunyai data yang diperlukan untuk menghitung *Debt to Asset Ratio* (DAR), *Current Ratio*



(CR), *Return on Assets* (ROA), dan Tobin's Q. Unit analisis dalam penelitian ini adalah data tahunan perusahaan sesuai dengan hasil seleksi sampel akhir.

Variabel terikat di penelitian ini yaitu nilai perusahaan yang diukur menggunakan Tobin's Q. Variabel bebas terdiri atas struktur modal sebagai variabel X1 yang diukur menggunakan *Debt to Asset Ratio* (DAR), likuiditas sebagai variabel X2 yang diukur menggunakan *Current Ratio* (CR), dan profitabilitas sebagai variabel X3 yang diukur menggunakan *Return on Assets* (ROA).

Analisis data dilakukan dengan regresi linier berganda menggunakan bantuan *software* SPSS. Tahap analisis dimulai dari statistik deskriptif untuk menggambarkan karakteristik data penelitian. Pengujian selanjutnya dilakukan melalui uji asumsi klasik yang mencakup uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi. Hipotesis penelitian diuji melalui metode regresi berganda, yang bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh parsial variabel independen terhadap nilai perusahaan, serta uji F untuk menguji pengaruh struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas secara simultan. Koefisien determinasi yang dilihat dari nilai Adjusted R Square digunakan untuk mengetahui kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi nilai perusahaan. Tingkat signifikansi yang digunakan dalam penelitian ini adalah 5%.

Model persamaan regresi dalam penelitian ini dapat dituliskan sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e \quad (1)$$

Keterangan:

- Y = Nilai perusahaan (Tobin's Q)
 α = Konstanta
 β_1 – β_3 = Koefisien regresi
X1 = Struktur modal (DAR)
X2 = Likuiditas (CR)
X3 = Profitabilitas (ROA)
e = *Error term*

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

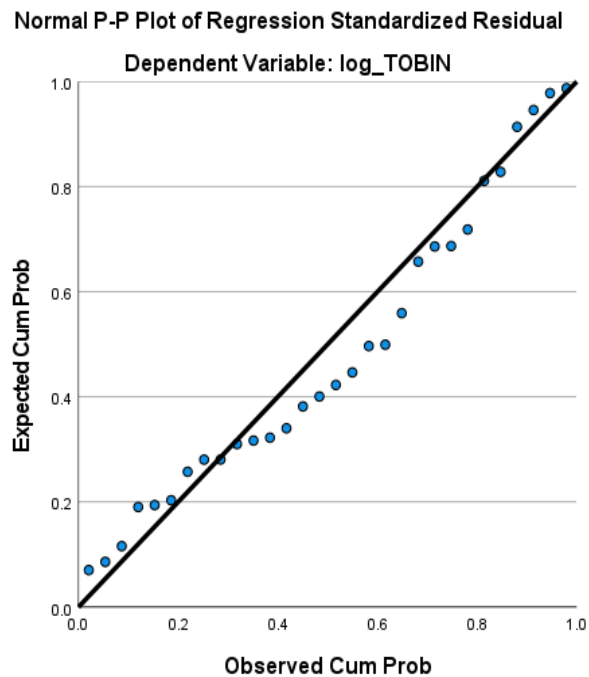
Uji Normalitas

Tabel 1 Hasil Uji Normalitas One Sample Kolmogorov Smirnov

	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Statistic	df	Sig.	Statistic	df	Sig.
Nilai_Perusahaan	0,097	30	.200*	0,969	30	0,517

Sumber: Data sekunder, output SPSS 27, diolah peneliti.

Tabel 1 menunjukkan nilai signifikansi One-Sample Kolmogorov-Smirnov sebesar 0,200 atau lebih besar dari 0,05, hal ini mengindikasikan bahwa data pada model penelitian berdistribusi normal. Hasil Shapiro-Wilk juga menunjukkan nilai signifikansi 0,517 yang berada di atas 0,05, sehingga temuan normalitas tetap konsisten.



Gambar 1 Grafik Uji Normalitas

Sumber: Data Sekunder, Output SPSS, diolah peneliti

Gambar 1 menunjukkan hasil uji normalitas, pola pada grafik *normal probability plot* menampilkan titik-titik data yang berada di sekitar garis diagonal serta sejalan dengan arahnya, mengindikasikan bahwa residual regresi berdistribusi mendekati normal. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa asumsi normalitas terpenuhi, sehingga model regresi layak digunakan untuk analisis lanjutan.



Uji Multikolinearitas

Tabel 2 Hasil Uji Multikolinearitas

Variabel	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
Konstanta	-0,405	0,103		-3,919	0,001		
Struktur modal (log_DAR)	0,323	0,083	0,664	3,914	0,001	0,700	1,428
Likuiditas (log_CR)	0,045	0,114	0,065	0,395	0,696	0,749	1,336
Profitabilitas (ROA)	2,234	0,680	0,492	3,288	0,003	0,898	1,113

Dependent Variable: Log_TOBIN's Q

Sumber: Data Sekunder. Data diolah penulis

Tabel 2 menunjukkan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) untuk masing-masing variabel independen, yaitu struktur modal sebesar 1,428 likuiditas sebesar 1,336, dan profitabilitas sebesar 1,113. Seluruh nilai VIF tersebut terdapat di bawah atau sama dengan batas umum yang digunakan, yaitu 10, sehingga dapat diindikasikan tidak adanya gejala multikolinearitas yang serius. Selain itu, nilai *tolerance* untuk variabel struktur modal sebesar 0,700, likuiditas sebesar 0,749, dan profitabilitas sebesar 0,898. Nilai-nilai tersebut merepresentasikan bahwa seluruh variabel independen memiliki nilai *tolerance* di atas atau sama dengan 0,10, yang berarti masih berada dalam batas yang dapat diterima. Dengan demikian, Hasil pengujian kedua indikator menunjukkan bahwa model regresi terbebas dari permasalahan multikolinearitas, sehingga variabel independen dapat dianalisis bersama-sama tanpa mengganggu ketepatan hasil estimasi.

Uji Heteroskedastisitas

Tabel 3 Hasil Uji Heteroskedastisitas (Glejser)

Variabel	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
Konstanta	.068	0,059		1,150	0,261
Struktur modal (DAR)	-.002	0,056	-0,006	-0,032	0,975
Profitabilitas (ROA)	.032	0,191	0,028	0,168	0,868
Likuiditas (CR)	.443	0,156	0,554	2,836	0,009

Sumber: Data sekunder, output spss 27, diolah peneliti

Tabel 3 menunjukkan bahwa model regresi yang digunakan tidak terdapat indikasi heteroskedastisitas. Hal ini terlihat dari nilai signifikansi masing-masing variabel independen yang semuanya berada di atas batas ketentuan sebesar 0,05. Secara rinci, variabel Struktur Modal (DAR) memiliki nilai signifikansi sebesar 0,975, variabel Likuiditas (CR) sebesar 0,009, dan variabel



Profitabilitas (ROA) sebesar 0,868. Nilai yang diperoleh mengindikasikan tidak adanya korelasi signifikan antara variabel bebas dan varians residual, sehingga varians error dapat dianggap konstan. Oleh karena itu, model regresi telah memenuhi asumsi homoskedastisitas.

Uji Autokorelasi

Tabel 4 Hasil Uji Uji Autokorelasi (Durbin-Watson)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.690 ^a	0,476	0,416	0,29942	1,612

a. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Likuiditas (log_CR), Struktur Modal (Log_DAR)

b. Dependent variable: log_TOBIN's Q

Sumber: Data sekunder, output SPSS 27, diolah peneliti

Tabel 5 Hasil Run's Test

Runs Test	
	Unstandardized Residual
Test Value ^a	-0,02470
Cases < Test Value	15
Cases >= Test Value	15
Total Cases	30
Number of Runs	11
Z	-1,672
Asymp. Sig. (2-tailed)	0,094

a. Median

Sumber: Data sekunder, Output SPSS 27, diolah peneliti

Hasil dari data diatas menunjukkan model regresi memenuhi asumsi klasik non autokorelasi. Artinya gangguan eror pada satu periode pengamatan tidak berkorelasi dengan eror pada periode sebelumnya. Nilai DW yang diperoleh sebesar 1,612 yang berada di antara 1,5 hingga 2,5 hal ini diperkuat oleh hasil runs test yang memperlihatkan nilai signifikansi 0,094 ($>0,05$) yang juga mengonfirmasi bebas autokorelasi.

Uji Regresi Berganda



Tabel 6 Hasil Uji Regresi Berganda

Variabel	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
Konstanta	-0,405	0,103	-3,919	-3,919	0,001
Struktur modal (log DAR)	0,323	0,083	3,914	3,914	0,001
Likuiditas (log CR)	0,045	0,114	0,395	0,395	0,696
Profitabilitas (ROA)	2,234	0,680	3,288	3,288	0,003

a. Dependent variable: Nilai perusahaan (log_TOBIN's Q)

Sumber: Data sekunder, output SPSS 27, diolah peneliti.

Berdasarkan tabel 6, Persamaan regresi yang diperoleh adalah:

$$\log(\text{Tobin's Q}) = -0,405 + 0,323 \log(\text{DAR}) + 0,045 \log(\text{CR}) + 2,234 \text{ ROA} + e$$

Hasil uji parsial menunjukkan bahwa variabel struktur modal yang ditunjukkan oleh *Debt to Asset Ratio* (DAR) menunjukkan nilai signifikansi sebesar $0,001 < 0,05$ serta nilai t hitung sebesar $3,914 > 2,055$. Hasil ini mengindikasikan bahwa DAR berpengaruh positif dan signifikan terhadap perusahaan.

Variabel likuiditas yang diukur melalui *Current Ratio* (CR) memiliki nilai signifikansi $0,696 (> 0,05)$ dan nilai t hitung $0,395 (< 2,055)$. Hasil ini menunjukkan bahwa CR berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Variabel profitabilitas yang diukur dengan *Return On Assets* (ROA) menunjukkan nilai signifikansi $0,003 (< 0,05)$ dan nilai t hitung $3,288 (> 2,055)$. Hal ini menandakan bahwa ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Secara keseluruhan, temuan penelitian memperlihatkan bahwa variabel struktur modal dan profitabilitas berkontribusi signifikan terhadap nilai perusahaan, sementara likuiditas tidak menunjukkan pengaruh signifikan.

Uji Simultan (Uji F)

Tabel 7 Hasil Uji Simultan (Uji F)

Sumber Variasi	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	2,117	3	0,706	7,872	.001 ^b
Residual	2,331	26	0,090		
Total	4,448	29			

Sumber: Data sekunder, output SPSS 27, diolah peneliti.

Hasil uji F pada tabel 7 memperlihatkan nilai Fhitung $7,872 (> 2,98)$ dengan signifikansi $0,001 (< 0,05)$, sehingga model regresi dapat dinyatakan memiliki tingkat signifikansi yang baik.

Hasil penelitian mengindikasikan bahwa ketiga variabel, yakni struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas, secara bersama-sama memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan di sektor properti dan real estate yang listing di BEI selama 2022–2024..



Uji Determinasi (R^2)

Tabel 8 Hasil Uji Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.690 ^a	0,476	0,416	0,29942

Sumber: Data sekunder, output SPSS 27, diolah peneliti.

Berdasarkan tabel 8, nilai Adjusted R Square sebesar 0,416 menunjukkan bahwa variabel independen (DAR, CR, dan ROA) mampu menjelaskan 41,6% variasi nilai perusahaan, sedangkan 58,4% sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar model. Hal ini menandakan bahwa meskipun model cukup mampu menjelaskan hubungan antar variabel, kontribusinya masih di bawah 50%.

Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan

Hasil analisis membuktikan bahwa Debt to Asset Ratio (DAR) sebagai indikator struktur modal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Hal tersebut diperlihatkan oleh koefisien regresi sebesar 0,323 dengan tingkat signifikansi 0,001. Temuan ini memperlihatkan bahwa peningkatan struktur modal cenderung diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* dan sektor properti.

Hubungan positif tersebut menunjukkan bahwa perusahaan mampu mengelola sumber pendanaan yang berasal dari utang secara efektif untuk mendukung aktivitas operasional dan pengembangan usaha. Pada sektor *real estate* dan properti, penggunaan utang sering kali menjadi kebutuhan karena tingginya kebutuhan modal untuk pembangunan proyek dan pengadaan aset. Oleh karena itu, keberadaan utang tidak selalu dipersepsikan sebagai sumber risiko, tetapi dapat dipandang sebagai strategi pembiayaan yang mampu meningkatkan kapasitas usaha selama penggunaannya tetap terkendali. Hasil ini sejalan dengan Penelitian Bui *et al.* (2023) yang menyatakan bahwa peningkatan rasio utang dapat mendorong peningkatan nilai perusahaan yang diukur menggunakan Tobin's Q, meskipun pengaruh tersebut dapat berbeda tergantung komposisi utang yang digunakan.

Temuan penelitian ini juga mendukung hasil penelitian Rajagukguk *et al.* (2025) yang membuktikan bahwa struktur modal memiliki pengaruh signifikan terhadap peningkatan nilai perusahaan. Hasil serupa ditemukan oleh Dewi dan Suryanawa (2021) yang menunjukkan bahwa DER berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti di Bursa Efek Indonesia. Penelitian Kurniawati *et al.* (2024) serta Rosalia *et al.* (2022) juga menyimpulkan bahwa struktur modal merupakan salah satu faktor yang berkontribusi dalam meningkatkan nilai perusahaan. Hidayat *et al.* (2025) juga menemukan bahwa struktur modal berkontribusi positif terhadap peningkatan nilai perusahaan pada industri *real estate* dan properti di Indonesia. Konsistensi temuan tersebut menunjukkan bahwa keputusan pendanaan tetap menjadi faktor krusial yang diperhatikan investor dalam menilai prospek perusahaan.

Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan

Hasil analisis menunjukkan bahwa likuiditas yang diukur menggunakan *Current Ratio* (CR) memiliki arah hubungan positif, namun tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.



Hal ini tercermin dari nilai koefisien regresi sebesar 0,045 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,696. mengindikasikan bahwa fluktuasi likuiditas tidak memberikan dampak yang berarti terhadap perubahan nilai perusahaan.

Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa kapabilitas perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek bukan merupakan faktor utama yang menjadi perhatian investor pada sektor *real estate* dan properti. Karakteristik sektor ini yang didominasi oleh investasi aset jangka panjang serta siklus bisnis yang relatif panjang menyebabkan rasio lancar tidak selalu mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai pasar. Bahkan, tingkat likuiditas yang terlalu tinggi dapat mengindikasikan adanya aset lancar yang belum dimanfaatkan secara optimal untuk kegiatan produktif. Hasil penelitian ini mendukung temuan Octanli dan Sha (2024) menunjukkan bahwa likuiditas berdampak negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.

Hasil yang serupa juga ditemukan oleh Rajagukguk *et al.* (2025) yang menunjukkan bahwa likuiditas tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Khalifaturafi'ah dan Setiawan (2025) menyimpulkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan pada perusahaan *real estate* di Indonesia, sedangkan Ramadhina *et al.* (2025) mengemukakan bahwa *Current Ratio* memiliki hubungan negatif terhadap nilai perusahaan. Kurniawati *et al.* (2024) juga melaporkan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan pada perusahaan konstruksi bangunan, *real estate* dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian Effendy *et al.* (2026) melaporkan bahwa likuiditas tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti. Hasil-hasil tersebut mengindikasikan bahwa likuiditas lebih berperan sebagai indikator kesehatan keuangan jangka pendek dibandingkan sebagai faktor utama pembentuk nilai perusahaan.

Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Assets* (ROA) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sebagaimana ditunjukkan oleh koefisien regresi 2,234 dengan tingkat signifikansi 0,003. Hasil tersebut menunjukkan bahwa peningkatan kapabilitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan akan diikuti oleh peningkatan nilai perusahaan.

Pengaruh positif tersebut mengindikasikan bahwa investor memberikan respons yang baik terhadap perusahaan yang dapat memanfaatkan asetnya secara efisien untuk menghasilkan keuntungan. Profitabilitas mencerminkan efektivitas pengelolaan sumber daya perusahaan sekaligus menunjukkan prospek pertumbuhan yang lebih baik di masa mendatang. Peningkatan tingkat keuntungan perusahaan akan meningkatkan kepercayaan investor terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan nilai tambah. Hasil penelitian ini konsisten dengan temuan Octanli dan Sha (2024) yang membuktikan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

Temuan ini juga mendukung penelitian Rajagukguk *et al.* (2025) yang menyatakan bahwa profitabilitas merupakan faktor yang sangat berdampak terhadap nilai perusahaan. Hal yang sama ditemukan oleh Effendy *et al.* (2026) yang membuktikan bahwa profitabilitas memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti. menegaskan bahwa profitabilitas termasuk salah satu faktor keuangan utama yang berkontribusi dalam menjelaskan nilai perusahaan. Hasil serupa juga diperoleh Chandra *et al.* (2020) dan Rosalia *et al.* (2022) yang menemukan profitabilitas berkontribusi positif dan signifikan terhadap nilai



perusahaan pada industri *real estate* dan properti di Indonesia. Konsistensi hasil tersebut menandakan bahwa kemampuan menghasilkan laba masih menjadi salah satu indikator utama yang digunakan investor dalam menilai kualitas perusahaan.

Meskipun demikian, temuan ini tidak sama dengan temuan Khalifaturofi'ah dan Setiawan (2025) yang mengemukakan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *real estate* di Indonesia. Perbedaan hasil tersebut diduga dipengaruhi oleh perbedaan periode penelitian, karakteristik sampel, serta kondisi industri yang berbeda, sehingga kemampuan laba dalam menjelaskan nilai perusahaan dapat berubah sesuai dengan situasi pasar yang dihadapi.

Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Likuiditas Secara Simultan terhadap Nilai Perusahaan

Pengujian simultan menunjukkan bahwa struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil tersebut ditunjukkan oleh nilai Fhitung sebesar 7,872 dengan tingkat signifikansi 0,001. Selain itu, nilai Adjusted R Square sebesar 0,416 mengindikasikan bahwa ketiga variabel independen mampu menjelaskan 41,6% variasi nilai perusahaan.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa nilai perusahaan merupakan hasil dari interaksi berbagai indikator fundamental, bukan hanya satu variabel keuangan. Struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas bersama-sama memengaruhi pandangan investor terhadap prospek perusahaan. Meskipun demikian, hasil pengujian parsial menunjukkan bahwa struktur modal dan profitabilitas memiliki peran yang lebih dominan dibandingkan likuiditas dalam menjelaskan perubahan nilai perusahaan.

Hasil penelitian ini selaras dengan Rajagukguk *et al.* (2025) yang menyatakan bahwa struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, meskipun secara parsial hanya struktur modal dan profitabilitas yang terbukti signifikan. Temuan ini juga didukung penelitian Jihadi *et al.* (2021) yang menyatakan bahwa kombinasi rasio likuiditas, leverage, dan profitabilitas mampu menjelaskan variasi nilai perusahaan. Kesamaan hasil tersebut memperkuat pandangan bahwa investor mengevaluasi perusahaan berdasarkan keseluruhan kondisi fundamental, bukan hanya berdasarkan satu indikator keuangan tertentu.

Hasil penelitian ini tidak sama dengan temuan Fadin *et al.* (2025) yang membuktikan bahwa struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada emiten properti dan *real estate*. Variasi temuan penelitian dapat dipengaruhi oleh perbedaan periode observasi, karakteristik sampel, kondisi pasar, maupun pendekatan analisis. Fakta ini menunjukkan bahwa hubungan antara indikator keuangan dan nilai perusahaan tidak statis, melainkan dinamis, sehingga memerlukan pengujian lanjutan.

Secara praktis, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perusahaan properti dan *real estate* perlu menjaga keseimbangan antara strategi pendanaan, pengelolaan aset lancar, dan kemampuan menghasilkan laba. Pengelolaan utang yang efektif serta pencapaian profitabilitas yang berkelanjutan akan lebih berpotensi meningkatkan nilai perusahaan dibandingkan sekadar mempertahankan tingkat likuiditas yang tinggi tanpa diikuti peningkatan kinerja operasional.



PENUTUP

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai perusahaan pada sektor *real estate* dan properti yang terdaftar di BEI periode 2022–2024 dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh struktur modal serta profitabilitas. Sebaliknya, likuiditas memiliki arah hubungan positif, tetapi tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Pengujian secara simultan membuktikan bahwa struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas secara bersama-sama berkontribusi terhadap perubahan nilai perusahaan. Temuan tersebut mengindikasikan bahwa investor cenderung lebih mempertimbangkan kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber pendanaan dan menghasilkan laba dibandingkan kemampuan memenuhi kewajiban jangka pendek dalam menilai perusahaan.

Berdasarkan hasil penelitian, perusahaan disarankan untuk mengoptimalkan kebijakan struktur modal serta meningkatkan profitabilitas melalui pengelolaan aset yang lebih efisien dan peningkatan kinerja operasional. Investor juga perlu memberikan perhatian yang lebih besar terhadap indikator struktur modal dan profitabilitas sebagai dasar dalam mengevaluasi prospek investasi pada sektor properti dan *real estate*. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengembangkan model penelitian dengan memasukkan variable tambahan seperti ukuran perusahaan, kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan, maupun penerapan *good corporate governance*, sehingga kemampuan model dalam menjelaskan variasi nilai perusahaan dapat ditingkatkan.

DAFTAR RUJUKAN

- Bank Indonesia. (Februari, 2025). *Survei Harga Properti Residensial Triwulan IV 2024: Harga properti residensial tumbuh terbatas*. https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_273125.aspx
- Bui, T. N., Nguyen, X. H., & Pham, K. T. (2023). The effect of capital structure on firm value: A study of companies listed on the Vietnamese stock market. *International Journal of Financial Studies*, 11(3), 100. <https://doi.org/10.3390/ijfs11030100>
- Chandra, A., Putri, A. P., Angela, L., Puspita, H., Auryn, F., & Jingga, F. C. (2020). Pengaruh earning per share, kebijakan dividen, arus kas, leverage dan *return on assets* terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 15(1), 1–13. <https://doi.org/10.32400/gc.15.1.26957.2020>
- Dewi, N. M., & Suryanawa, I. K. (2021). The influence of EPS, DER, and ROE on firm value in the property and *real estate* sector. *E-Jurnal Akuntansi*, 31(7), 1750–1764. <https://doi.org/10.24843/EJA.2021.v31.i07.p20>
- Dhani, I. P., & Utama, A. A. G. S. (2017). Pengaruh pertumbuhan perusahaan, struktur modal, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis Airlangga*, 2(1), 135–148. <https://doi.org/10.20473/jraba.v2i1.46013>
- Effendy, A., Rahmah, N., & Widianingsih, S. (2026). Determinants of firm value in property and real estate firms: Profitability, liquidity, firm size, and managerial ownership (2017–2024). *Journal of Accounting and Auditing*, 2(2): 85-96. <https://doi.org/10.65440/jaa.v2i2.139>



- Fadin, A., Amiruddin, A., & Yusuf, M. (2025). Analysis of the effect of capital structure, profitability, and liquidity on company value in property and real estate issuers. *Journal of Economic Research*, 8(2): 775-789. <https://doi.org/10.57178/jer.v8i2.1559>
- Hidayat, T., Yahya, A., Ayuningtyas, E. A., & Tikaromah, O. (2025). Determinants of Firm Value in the Indonesian Property and Real Estate Sector: Evidence from Panel Data Analysis (2013-2024). *Owner: Riset Dan Jurnal Akuntansi*, 9(3), 1882-1892. <https://doi.org/10.33395/owner.v9i3.2774>
- Indris, K. H., Erlely, T. N., Yusuf, A. M. M. A., Timpa, H., & Nurhilalia, N. (2022). Pengaruh profitabilitas dan solvabilitas terhadap Tobin's Q dengan ukuran perusahaan sebagai variabel moderasi. *AKUNSIKA: Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 3(1), 7-15. <https://jurnal.poliupg.ac.id/index.php/akunsika/article/view/2738>
- Jihadi, M., Vilantika, E., Hashemi, S. M., Arifin, Z., Bachtiar, Y., & Sholichah, F. (2021). The effect of liquidity, leverage, and profitability on firm value: Empirical evidence from Indonesia. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 8(3), 423-431. <https://doi.org/10.13106/jafeb.2021.vol8.no3.0423>
- Khalifaturofi'ah, S. O., & Setiawan, R. (2025). Profitability's impact on firm value in Indonesia's real estate firms: A panel data investigation. *Property Management*, 43(2), 169-186. <https://doi.org/10.1108/PM-08-2023-0082>
- Kurniawati, D. D., Ratnawati, T., & Pristiana, U. (2024). The effect of liquidity, activity and capital structure on profitability, financial distress and firm value in building construction and property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange. *International Journal of Economics*, 3(2), 735-751. <https://doi.org/10.55299/ijec.v3i2.940>
- Lumoly, S., Murni, S., & Untu, V. N. (2018). Pengaruh likuiditas, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 6(3), 1108-1117. <https://doi.org/10.35794/emba.v6i3.20072>
- Manoppo, H., & Arie, F. V. (2016). Pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan otomotif yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2014. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 4(2), 485-497. <https://doi.org/10.35794/emba.4.2.2016.13082>
- Octanli, A., & Sha, T. L. (2024). Pengaruh likuiditas, leverage, profitabilitas, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan manufaktur. *Jurnal Paradigma Akuntansi*, 6(4), 1537-1545. <https://doi.org/10.24912/jpa.v6i4.32282>
- Oktaviarni, F., Murni, Y., & Suprayitno, B. (2019). Pengaruh profitabilitas, likuiditas, leverage, kebijakan dividen, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Akuntansi*, 9(1), 1-16. <https://doi.org/10.33369/j.akuntansi.9.1.1-16>
- Rajagukguk, D. S., Efrita, A. P., Puspitasari, D., Ferli, O., & Wijaya, E. (2025). Pengaruh profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan LQ45 yang dimoderasi dengan exchange rate. *Jurnal Administrasi Profesional*, 6(1), 12-28. <https://doi.org/10.32722/jap.v6i1.7590>
- Ramadhina, S. T., Kurniawan, B., Meiriyanti, R. (2025). Studi moderasi struktur modal dalam implikasi likuiditas dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan: kasus entitas properti dan real estate 2022-2024. *Jurnal Manajemen Sosial Ekonomi (DINAMIKA)*, 5(2), 36-46. <https://doi.org/10.51903/dinamika.v4i2>



- Rosalia, J., Utami, W. B., Pratiwi, D. N. (2022). Pengaruh struktur modal, profitabilitas, kebijakan dividen, sales growth, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan (studi kasus pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar pada bursa efek indonesia tahun 2015-2019). *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 22(2), 987-995. <https://www.jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jap/article/view/2952>
- Salehi, M., Zimon, G., Arianpoor, A., & Gholezoo, F. E. (2022). The impact of investment efficiency on firm value and moderating role of institutional ownership and board independence. *Journal of Risk and Financial Management*, 15(4), 170. <https://doi.org/10.3390/jrfm15040170>
- Wijaya, N. S., & Fitriati, I. R. (2022). Pengaruh likuiditas, ukuran perusahaan, profitabilitas, dan struktur modal terhadap nilai perusahaan. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 4(12), 5606–5616. <https://journal.ikopin.ac.id/index.php/fairvalue/article/view/1870>