

Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Modal, dan Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2022-2025

Patricia Nadia Putri Aramanda^{a1*}, Agus Sihono^{a2}

^a Universitas Esa Unggul, Indonesia

¹patrisianadia@gmail.com*

*Patricia Nadia Putri Aramanda¹

Received: 23 September 2026; Revised: 15 Oktober 2026; Accepted: 19 Oktober 2026

Abstrak

Nilai perusahaan mencerminkan kepercayaan pasar terhadap kinerja manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan demi kesejahteraan pemegang saham. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan suku bunga terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022–2025. Sampel penelitian terdiri dari 30 perusahaan yang dipilih menggunakan metode purposive sampling, menghasilkan 120 data observasi. Regresi linier berganda digunakan untuk menguji data sekunder yang diperoleh dari laporan tahunan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas dan likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, struktur modal berpengaruh signifikan namun dengan arah positif yang berlawanan dengan hipotesis, sedangkan suku bunga tidak berpengaruh signifikan. Hasil penelitian ini memberikan implikasi praktis bagi perusahaan dan investor dalam mempertimbangkan profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal sebagai dasar pengambilan keputusan strategis maupun seleksi investasi, serta implikasi akademis berupa kontribusi kajian empiris mengenai fenomena arah pengaruh struktur modal yang berlawanan dengan teori pada sektor properti dan real estate.

Kata Kunci - likuiditas; nilai perusahaan; profitabilitas; struktur modal; suku bunga

Abstract

Corporate value reflects the market's confidence in management's performance in managing the company's resources for the benefit of shareholders. This study aims to examine the effects of profitability, liquidity, capital structure, and interest rates on corporate value in the property and real estate sector among companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the period 2022–2025. The research sample consisted of 30 companies selected using purposive sampling, yielding 120 data observations. Multiple linear regression was used to analyze the secondary data obtained from annual reports. The findings indicate that profitability and liquidity have a positive and significant effect on firm value; capital structure has a significant effect but with a positive direction opposite to the hypothesis; while interest rates do not have a significant effect. The results of this study provide practical implications for companies and investors in considering profitability, liquidity, and capital structure as a basis for strategic decision-making and investment selection, as well as academic implications in the form of an empirical contribution regarding the phenomenon of capital structure's direction of influence which contradicts theory in the property and real estate sectors.

Keywords - capital structure; firm value; interest rates; liquidity; profitability

How to Cite : Aramanda, P. N. P., & Sihono, A. (2026). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Modal, dan Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate di BEI Periode 2022-2025. *Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi*, 14(2), 555-564. <https://doi.org/10.21067/jrma.v14i2.14940>

PENDAHULUAN

Keberhasilan finansial suatu perusahaan mencerminkan kemampuannya menciptakan laba dan memanfaatkan sumber daya secara optimal. Kinerja yang baik dapat meningkatkan nilai saham dan nilai perusahaan karena berdampak positif terhadap ekspektasi investor mengenai prospek perusahaan (Komara et al., 2022). Untuk mengambil keputusan investasi secara objektif, investor membutuhkan informasi yang relevan, terutama informasi dalam laporan keuangan (Buddhi Setiawan & Prajitno, 2024). Pada dasarnya, pemegang saham mendirikan perusahaan untuk memperoleh keuntungan, sehingga tingkat pengembalian yang optimal dapat meningkatkan minat investor (Aryadita et al., 2024). Oleh karena itu, mempertahankan dan meningkatkan nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kemampuan perusahaan memberikan keuntungan bagi pemiliknya (Putu et al., 2025).

Secara teoretis, profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal merupakan sinyal bagi investor tentang prospek perusahaan, sehingga perbaikan indikator tersebut seharusnya diikuti peningkatan nilai perusahaan. Namun, data perusahaan sektor properti dan real estat periode 2022–2025 menunjukkan hal yang berbeda. PT Metropolitan Kentjana Tbk mengalami peningkatan ROA dari 8,60% pada tahun 2022 menjadi 11,86% pada tahun 2025, dengan DER yang menurun dari 0,27 menjadi 0,22, tetapi PBV justru turun dari 0,0147 menjadi 0,0122. PT Kawasan Industri Jababeka Tbk mencatat kenaikan ROA dari 3,13% menjadi 5,69% dan CR dari 4,57 kali menjadi 7,60 kali, tetapi PBV turun dari 1,60 menjadi 1,28. PT Roda Vivatex Tbk mengalami peningkatan ROA dari 7,99% menjadi 9,46% dengan DER yang menurun dari 0,14 menjadi 0,13, namun PBV turun dari 0,0452 menjadi 0,0407. PT Bumi Serpong Damai Tbk mengalami penurunan ROA dari 4,09% menjadi 3,61%, sementara CR meningkat dari 2,61 kali menjadi 3,38 kali dan DER menurun dari 0,71 menjadi 0,51, tetapi PBV tetap turun dari 0,0556 menjadi 0,0402. Sementara itu, PT Pollux Hotels Group Tbk mengalami penurunan ROA dari 6,00% menjadi 1,40% dan DER dari 0,36 menjadi 0,31, sedangkan PBV nyaris tidak berubah, yaitu dari 0,1058 menjadi 0,1053.

Data tersebut menunjukkan bahwa arah PBV tidak mengikuti arah indikator fundamental perusahaan. Pada tiga perusahaan, peningkatan ROA justru diikuti penurunan PBV, yang berarti perbaikan profitabilitas belum diapresiasi pasar. Penurunan DER pada empat perusahaan, yang secara teori mengurangi risiko keuangan, juga tidak diikuti kenaikan PBV. Kenaikan CR pada Jababeka dan BSDE yang tidak meningkatkan PBV dapat mengindikasikan adanya dana menganggur yang belum dimanfaatkan secara optimal (Lestari & Sihono, 2023). Pada Pollux, ROA turun tajam tetapi PBV hampir tidak berubah. Kondisi ini menunjukkan adanya faktor lain di luar kinerja internal yang kemungkinan lebih dominan memengaruhi penilaian pasar, sehingga persoalan ini perlu diteliti lebih lanjut.

Salah satu faktor eksternal yang paling relevan adalah suku bunga. Sektor properti relatif sensitif terhadap perubahan suku bunga karena bergantung pada pembiayaan jangka panjang. Perubahan suku bunga memengaruhi biaya pembiayaan, daya beli konsumen, dan keputusan investasi properti (Sari et al., 2024). Selama periode 2022–2025, Bank Indonesia menyesuaikan suku bunga acuan sebagai respons terhadap tekanan inflasi global dan stabilitas nilai tukar. Dalam kondisi tersebut, investor kemungkinan menilai perusahaan properti lebih berdasarkan risiko dan biaya modal daripada kinerja laba semata. Hal ini dapat menjelaskan mengapa perbaikan ROA, CR, dan DER tidak serta-merta meningkatkan PBV.

Penelitian terdahulu juga belum memberikan jawaban yang konsisten. Profitabilitas yang lebih tinggi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (Lestari & Sihono, 2023), tetapi pengaruh tersebut tidak signifikan ketika perusahaan menghadapi tekanan makroekonomi yang tinggi (Febriana & Firdauzy, 2022; Rahmawati, 2023). Likuiditas yang terlalu tinggi dapat menurunkan efisiensi (Lestari & Sihono, 2023) dan pada studi lain tidak berhubungan signifikan dengan nilai perusahaan (Daniel & Hermanto, 2024). Struktur modal tidak berpengaruh signifikan di sektor perbankan (Erin Dwi Nurfebriastuti & Agus Sihono, 2023), tetapi berhubungan positif di sektor makanan dan minuman (Rosa & Hermanto, 2024). Perbedaan hasil tersebut menunjukkan bahwa temuan sangat bergantung pada karakteristik sektor dan kondisi makroekonomi yang diteliti. Selain itu, belum banyak penelitian

yang menguji profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal bersama suku bunga pada sektor properti dan real estat di masa pascapandemi. Akibatnya, belum jelas apakah pengaruh faktor internal tersebut terhadap nilai perusahaan properti tetap berlaku ketika suku bunga ikut dipertimbangkan.

Penelitian ini mengacu pada model analisis (Meliza et al., 2025), tetapi memiliki empat pembeda. Dari sisi objek, penelitian ini berfokus pada sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yaitu sektor yang sensitif terhadap suku bunga dan memiliki karakteristik pembiayaan jangka panjang. Dari sisi periode, penelitian ini mencakup tahun 2022–2025, yaitu masa pemulihan pascapandemi dengan dinamika suku bunga dan tekanan inflasi. Dari sisi variabel, nilai tukar sebagai variabel moderasi tidak digunakan karena kurang relevan dengan objek penelitian dan data transaksi valuta asing perusahaan terbatas. Sebagai gantinya, suku bunga dimasukkan sebagai variabel independen karena langsung memengaruhi biaya pembiayaan sektor properti (Budiarso & Pontoh, 2025), sehingga pengaruh faktor internal dan eksternal diuji dalam satu model. Dari sisi kontribusi, penelitian ini secara empiris menjelaskan mengapa perbaikan kinerja keuangan tidak selalu meningkatkan nilai perusahaan properti, dan secara praktis dapat menjadi dasar pertimbangan investor dan manajemen dalam mengelola profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal pada kondisi suku bunga yang berubah.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan suku bunga terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2022–2025.

Hipotesis

1. Hubungan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan yang berasal dari aktivitas operasionalnya secara efektif tercermin dari tingkat profitabilitas yang besar. Peningkatan Profitabilitas mengidentifikasi efektivitas manajemen dalam mengatur aset dalam menghasilkan sebuah keuntungan, keadaan itu meningkatkan kepercayaan yang Dimana menjadi sinyal positif bagi investor dalam stabilitas serta potensi pertumbuhan perusahaan. Berdasarkan *signaling theory*, peningkatan profitabilitas dipandang sebagai pertanda finansial yang kokoh karena memperlihatkan fundamental perusahaan yang sehat dan potensi peningkatan nilai pasar saham. (Musthofa & Daniel Bagana, 2024), menyatakan profitabilitas menjadi cerminan efektivitas pengelola dalam mewujudkan sasaran finansial jangka panjang sehingga peningkatannya diharapkan mampu mendorong nilai organisasi.

Berbagi studi memvalidasi memperlihatkan profitabilitas berdampak positif pada nilai lembaga. Sebagai contoh, pada perusahaan manufaktur Indonesia 2016–2020, profitabilitas terbukti secara signifikan meningkatkan nilai perusahaan (Fitria et al., 2022). Penelitian di sektor *consumer goods* juga memperlihatkan hasil serupa, di mana ROA berperan krusial dalam menentukan valuasi perusahaan (Saddam et al., 2021). Hasil itu diperkuat dengan analisis dari (Andriyanti, 2023) yang menegaskan profitabilitas berdampak positif pada *firm value*. Selaras sama *signaling theory* yang menjelaskan tingkat rentabilitas yang tinggi memberikan pertanda konstruktif mengenai keadaan dan kinerja keuangan organisasi. Pertanda tersebut dapat memperkuat pandangan positif pemodal mengenai prospek perusahaan sehingga mendorong keputusan investasi yang berkontribusi terhadap pertambahan nilai perusahaan.

H₁: Profitabilitas Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan

2. Hubungan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan

Likuiditas mencerminkan kapasitas lembaga dalam menyelesaikan kewajiban yang segera mencapai masa pelunasan. Tingkat likuiditas yang besar menggambarkan keadaan finansial yang lebih stabil serta risiko gagal bayar yang rendah (Dwi Listiani et al., 2023), tingginya likuiditas menandakan lembaga dapat memenuhi kewajibannya dengan baik. Dalam *signaling theory* keadaan tersebut menjadi pertanda konstruktif bagi pemodal sebab menggambarkan lembaga yang aman secara finansial dan mampu mengelola kewajibannya tanpa hambatan. Sinyal tersebut

selanjutnya dapat meningkatkan persepsi pasar terhadap prospek entitas yang akhirnya berpotensi mendorong peningkatan nilai perusahaan.

Likuiditas mempunyai dampak pada nilai perusahaan. Misalnya studi pada subsektor farmasi memperlihatkan *current ratio* atau CR signifikan pada *firm* (Permata et al., 2025). Pada lembaga subsektor tambang menemukan CR mempunyai dampak positif pada tobin's Q sebagai ukuran nilai perusahaan (Nuur et al., 2024). Studi lain pada organisasi manufaktur di Indonesia juga memperlihatkan rasio keuangan, termasuk likuiditas, memengaruhi nilai organisasi secara signifikan terhadap nilai perusahaan (Nugroho et al., 2023). Temuan tersebut selaras dengan *signaling theory* yang menerangkan tingkat likuiditas yang besar memberikan sinyal positif pada investor terkait kapabilitas badan usaha dalam menuntaskan tanggungan berjangka pendek sekaligus mempertahankan kemantapan keadaan finansialnya. Pertanda menggembirakan tersebut mampu memperkuat keyakinan pemodal terhadap prospek badan usaha, memacu kebutuhan ekuitas serta akhirnya menaikkan valuasi entitas.

H₂: Likuiditas berdampak positif terhadap Nilai Perusahaan.

3. Hubungan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan

Pemanfaatan pinjaman dalam komposisi pendanaan mampu menyajikan sebuah ilustrasi kepada pemodal terkait pada perusahaan. Utang yang terkendali memperlihatkan entitas sanggup mengoptimalkan pembiayaan dari luar secara efektif tanpa menimbulkan tekanan keuangan berlebih sehingga memberi sinyal positif dan dapat menaikkan nilai perusahaan. Sebaliknya, kondisi utang yang terlalu meningkat mengindikasikan potensi wanprestasi serta tanggungan imbal jasa besar sehingga menekan ketertarikan pemodal dan berimplikasi buruk terhadap nilai perusahaan.

Temuan empiris turut mendukung hubungan tersebut. Penelitian (Amin Wijoyo, 2022) memperlihatkan komposisi pembiayaan berdampak nyata terhadap valuasi entitas pada emiten di Indonesia, di mana peningkatan proporsi pendanaan berbasis utang cenderung menurunkan nilai perusahaan. Studi dari (Asthi Rani et al., 2023), yang membuktikan organisasi dengan tingkat pinjaman yang lebih besar cenderung mengalami penurunan nilai pasar akibat meningkatnya persepsi risiko di mata investor. Temuan tersebut selaras dengan *signaling theory* yang menjelaskan tingginya tingkat utang dipersepsikan sebagai sinyal negatif mengenai kondisi keuangan lembaga sehingga memengaruhi pertimbangan penanaman modal serta akhirnya berimplikasi pada valuasi entitas.

H₃: Struktur modal berpengaruh negatif terhadap Nilai Perusahaan.

4. Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan

Dampak tingkat bunga pada nilai perusahaan tercermin dari perubahan perilaku investor dan meningkatnya biaya pembiayaan perusahaan. Peningkatan tingkat bunga mengarahkan pemodal guna memindahkan dananya menuju instrumen perbankan yang memiliki risiko lebih rendah sehingga dana yang beredar di pasar saham berkurang. Di samping itu peningkatan tingkat bunga turut memperbesar biaya bunga atas utang perusahaan yang berpotensi mengurangi laba perusahaan, menurunkan nilai saham serta pada akhirnya mempengaruhi nilai perusahaan yang menurun (Rahmawati, 2023).

Sejalan dengan hal tersebut, (Chintya Dewi, 2021) menyatakan kenaikan suku bunga menjadi salah satu *factor* luar yang berkemampuan memengaruhi valuasi entitas lantaran berdampak pada biaya modal, aktivitas investasi, penilaian investor. menambah biaya bunga serta risiko finansial entitas sehingga melemahkan kinerja keuangan serta menurunkan nilai perusahaan di pasar. Penemuan riset ini, suku bunga diposisikan sebagai indikator bebas yang secara langsung berdampak terhadap nilai entitas terutama pada lembaga yang mempunyai ketergantungan pada pendanaan berbasis utang serta pembiayaan jangka panjang.

Berdasarkan *signaling theory* dari Michael Spence (1973), informasi terkait kondisi finansial entitas menjadi isyarat yang dimanfaatkan investor dalam mengevaluasi prospek perusahaan. Dalam kondisi suku bunga yang meningkat, perusahaan menghadapi biaya

pendanaan yang lebih besar terutama bagi lembaga yang mempunyai ketergantungan pada utang. Peningkatan biaya tersebut berpeluang membatasi kemampuan serta memperburuk performa finansial entitas. Di samping itu peningkatan tingkat bunga turut mengarahkan pemodal memindahkan dananya menuju wahana penanaman modal berisiko lebih rendah misalnya simpanan berjangka atau surat utang sehingga kebutuhan terhadap ekuitas cenderung berkurang (Rahmawati, 2023).

H₄: Suku Bunga berpengaruh negatif terhadap Nilai Perusahaan.

METODE

Populasi dan Sample

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif untuk menganalisis pengaruh profitabilitas, likuiditas, struktur modal, dan suku bunga terhadap nilai perusahaan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui observasi nonpartisipan, yaitu pengamatan tidak langsung melalui dokumentasi dan penelaahan laporan keuangan tahunan perusahaan sektor properti dan real estate yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2022–2025, serta publikasi resmi BI-Rate dari Bank Indonesia. Data bersumber dari situs resmi BEI, laman resmi masing-masing emiten yang menjadi sampel, dan situs resmi Bank Indonesia.

Populasi penelitian terdiri atas 92 perusahaan. Sampel ditentukan dengan metode *non-probability sampling* melalui teknik *purposive sampling* berdasarkan kriteria: (1) perusahaan properti dan real estate yang menerbitkan laporan keuangan tahunan secara lengkap dan berturut-turut selama periode 2022–2025; dan (2) perusahaan yang secara konsisten membukukan laba bersih (tidak mengalami kerugian) selama periode yang sama. Berdasarkan seleksi tersebut, diperoleh 30 perusahaan dengan total 120 observasi (30 perusahaan × 4 tahun).

Karena penelitian mengamati beberapa perusahaan (*cross-section*) dalam beberapa periode waktu (*time series*), struktur data penelitian ini berbentuk data panel. Oleh karena itu, analisis menggunakan regresi data panel, bukan regresi linear berganda biasa, agar karakteristik individu perusahaan dan perbedaan antarwaktu dapat diperhitungkan. Pemilihan model terbaik di antara *Common Effect Model*, *Fixed Effect Model*, dan *Random Effect Model* dilakukan melalui Uji Chow, Uji Hausman, dan Uji *Lagrange Multiplier*. Selanjutnya dilakukan uji asumsi klasik yang relevan dengan model terpilih, serta uji hipotesis melalui uji t, uji F, dan koefisien determinasi (R²).

Tabel 1. Pengukuran Variabel

Variabel	Indikator	Operasionalisasi	Penelitian Sebelumnya
Independen	<i>Return on Assets</i> (ROA)	Laba Bersih dibagi Total Aset	(Hutauruk, 2025)
Independen	<i>Current Ratio</i> (CR)	Total Aset Lancar dibagi Kewajiban Lancar	(Putri & Priyanto, 2023)
Independen	<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER)	Total Liabilitas dibagi Total Ekuitas	(Chairunnisa et al., 2025)
Independen	Suku Bunga	Rata-rata BI-Rate Tahunan Hasil Rapat Dewan Gubernur	(Hastuti & Carolina, 2022)
Dependen	<i>Price to Book Value</i> (PBV)	Harga Saham dibagi Nilai Buku per Lembar Saham	(Khoiroh, 2025)

Sumber: Olah data tahun 2026

Teknik Analisis

Pengolahan serta analisis data pada penelitian ini dilakukan dengan memanfaatkan alat uji statistik, tahapan yang dilalui mencakup uji statistik deskriptif, pengujian asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi, serta dilanjutkan

dengan uji hipotesis (uji t, uji F, dan uji koefisien determinasi). Persamaan regresi linear dalam studi ini adalah *multiple linear regression* atau regresi linear berganda yang dinyatakan sebagai berikut:

$$FV = \beta_0 + \beta_1 \text{Profitability} + \beta_2 \text{Liquidity} + \beta_3 \text{Capital Structure} + \beta_4 \text{Interest Rate} + \varepsilon$$

PEMBAHASAN

Uji Statistik Deskriptif

Berdasarkan teknik *Purposive Sampling*, diperoleh 30 perusahaan dengan total 120 data observasi selama periode penelitian. Hasil statistik deskriptif disajikan sebagai berikut:

Tabel 2. Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Return On Asset	120	.001	2.870	.11289	.415384
Curent Rasio	120	.001	7.602	2.18094	1.408622
Debt Equity Rasio	120	.078	8.984	.85857	1.035170
Suku Bunga	120	.039	.061	.05225	.008502
Price Book Value	120	.013	4.866	.49217	.939618
Valid N (listwise)	120				

Sumber: Olah data tahun 2026

Berdasarkan hasil uji statistik deskriptif, profitabilitas yang diukur dengan *Return on Assets* (ROA) memiliki nilai maksimum 2,870 (287%) pada PT Puri Global Sukses Tbk tahun 2023 dan nilai minimum 0,001 (0,1%) pada PT Sentul City Tbk tahun 2024. Rata-ratanya 0,11289 dengan standar deviasi 0,415384. Rata-rata tersebut berarti setiap Rp100 aset menghasilkan laba bersih sekitar Rp11,29, di atas patokan ROA yang umumnya dianggap baik, yaitu 5% [tambahkan sumber]. Namun, standar deviasi yang jauh lebih besar daripada rata-rata menunjukkan sebaran ROA antarperusahaan sangat lebar dan rata-rata dipengaruhi nilai ekstrem pada sebagian perusahaan. Artinya, kemampuan perusahaan sampel menghasilkan laba dari asetnya cukup baik secara rata-rata, tetapi tidak merata. Semakin tinggi ROA, semakin efektif perusahaan memanfaatkan asetnya (Hutauruk, 2024).

Variabel likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* (CR) memiliki nilai maksimum 7,602 pada PT Kawasan Industri Jababeka Tbk tahun 2025 dan nilai minimum 0,001 pada PT Nusa Raya Cipta Tbk tahun 2025. Rata-ratanya 2,18094 dengan standar deviasi 1,408622. Artinya, rata-rata perusahaan memiliki aset lancar sekitar Rp218 untuk setiap Rp100 kewajiban lancar. Angka ini melampaui 2 kali, yang menurut kriteria umum tergolong likuiditas sehat, sehingga perusahaan secara umum mampu memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Meski demikian, CR yang terlalu tinggi dapat menandakan aset lancar yang menganggur dan belum dimanfaatkan untuk menghasilkan laba. Perusahaan perlu menjaga keseimbangan antara likuiditas dan efisiensi penggunaan aset (Aryadita et al., 2024; Handayani, 2022).

Variabel struktur modal yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) memiliki nilai maksimum 8,984 pada PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk tahun 2025 dan nilai minimum 0,078 pada PT Suryamas Dutamakmur Tbk tahun 2024. Rata-ratanya 0,85857 dengan standar deviasi 1,035170. Artinya, rata-rata perusahaan memiliki utang 0,86 kali modal sendiri, sehingga pendanaan masih lebih banyak berasal dari modal internal. DER di bawah 1 menunjukkan komposisi pendanaan secara rata-rata masih terkendali. Namun, standar deviasi yang lebih besar daripada rata-rata menunjukkan sebagian perusahaan menggunakan utang dalam proporsi yang jauh lebih tinggi (Simbolon et al., 2026).

Variabel suku bunga (BI-Rate) memiliki nilai minimum 0,039 pada tahun 2022 dan nilai maksimum 0,061 pada tahun 2024, dengan rata-rata 0,05225 (5,225%) dan standar deviasi 0,008502. Standar deviasi yang kecil tidak berarti suku bunga stabil. Selama periode penelitian, BI-Rate bergerak cukup tajam: [uraikan perkembangan BI-Rate per tahun, misalnya naik dari 3,50% pada awal 2022

hingga 5,50% pada akhir 2022, naik lagi ke 6,00% pada Oktober 2023 dan 6,25% pada April 2024, lalu diturunkan bertahap mulai September 2024 hingga 2025]. Kenaikan sekitar 2,2 poin persentase dari 2022 ke 2024 tersebut menunjukkan siklus pengetatan moneter, yang disusul pelonggaran. Secara teoritis, kenaikan suku bunga memperbesar biaya kredit dan beban bunga perusahaan sehingga menekan laba dan menurunkan minat investor terhadap saham (Budiarso & Pontoh, 2025).

Variabel nilai perusahaan yang diukur dengan *Price to Book Value* (PBV) memiliki nilai maksimum 4,866 pada PT Pakuwon Jati Tbk tahun 2024 dan nilai minimum 0,013 pada PT Metropolitan Kentjana Tbk tahun 2024. Rata-ratanya 0,49217 dengan standar deviasi 0,939618. Rata-rata PBV di bawah 1 menunjukkan pasar secara umum menilai perusahaan sampel lebih rendah daripada nilai bukunya, sehingga cenderung dipersepsikan *undervalued*. Namun, standar deviasi yang lebih besar daripada rata-rata menunjukkan kondisi ini tidak merata, dan sebagian perusahaan memiliki PBV di atas 1 yang berarti dinilai lebih tinggi oleh pasar (Khoiroh, 2024).

Analisis Regresi Linear Berganda

Hasil analisis regresi linier berganda sebagai berikut:

Tabel 3 . Analisis Regresi Linear Berganda

Variabel	Koefisien	t-hitung	Signifikansi	Kesimpulan
Konstanta	-0,591	-0,770	0,443	
ROA (X1)	0,107	2,141	0,034	Diterima
CR (X2)	0,210	2,191	0,030	Diterima
DER (X3)	0,441	3,667	0,000	Ditolak
SB (X4)	-0,027	-0,046	0,963	Ditolak
N	120			
Adjusted R ²	0,230			
F-Test	5,086			
P-Value	0,001			

Sumber: Olah Data Tahun 2026

Pembahasan

1. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil uji parsial (uji t), variabel Profitabilitas (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), sehingga **H1 diterima**. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 0,034 yang berada di bawah batas toleransi 0,05 dengan koefisien regresi sebesar 0,107, yang mengartikan bahwa setiap peningkatan ROA akan diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan. Profitabilitas yang tinggi mencerminkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba secara efisien dari aset yang dimiliki, sehingga meningkatkan kepercayaan investor terhadap prospek kinerja perusahaan di masa mendatang. Kondisi ini mendorong harga saham perusahaan meningkat, sehingga menjadi daya tarik bagi investor untuk berinvestasi. Selain itu, profitabilitas yang tinggi juga mencerminkan peluang yang lebih besar bagi perusahaan untuk membagikan dividen kepada pemegang saham, yang pada akhirnya turut meningkatkan nilai perusahaan.

Temuan studi selaras dengan (Fitria et al., 2022; Permata et al., 2025) yang menemukan dampak positif dan signifikan profitabilitas terhadap nilai organisasi. Investor cenderung merespons positif perusahaan dengan taraf profitabilitas tinggi sebab dinilai mampu memberikan return yang lebih optimal pada periode mendatang sehingga memacu kenaikan harga saham serta nilai perusahaan secara menyeluruh. Namun demikian hasil itu tidak selaras dengan (Meliza et al., 2025) yang menemukan profitabilitas tidak berdampak signifikan pada nilai organisasi. Perbedaan temuan ini kemungkinan diakibatkan sama perbedaan sampel, waktu kajian dan karakteristik

industri yang diteliti.

2. Pengaruh Likuiditas terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil uji parsial (uji t), variabel likuiditas (CR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), sehingga **H2 diterima**. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 0,030 yang berada di bawah batas toleransi 0,05 dengan koefisien regresi sebesar 0,210, yang mengartikan bahwa setiap peningkatan CR akan diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan. Temuan ini sesuai dengan arah yang dihipotesiskan dan mengindikasikan bahwa semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, semakin tinggi pula kepercayaan investor terhadap kondisi keuangan perusahaan.

Kondisi ini memperlihatkan likuiditas yang baik dianggap sebagai sinyal positif oleh pasar sebab menggambarkan kapasitas perusahaan dalam mengelola aktiva lancar guna menjaga stabilitas kegiatan operasional tanpa perlu mengandalkan pembiayaan eksternal jangka pendek. Temuan penelitian ini selaras dengan (Nugroho et al., 2023; Permata et al., 2025) yang menemukan likuiditas berdampak positif dan signifikan pada nilai organisasi dengan argumentasi likuiditas tinggi menggambarkan kesehatan keuangan perusahaan yang direspons baik oleh investor. Akan tetapi temuan tersebut mempunyai kesamaan arah dengan (Meliza et al., 2025) yang berargumentasi likuiditas yang besar justru mampu menjadi sinyal rendahnya efisiensi penggunaan aset perusahaan. Perbedaan tersebut kemungkinan terjadi akibat perbedaan komposisi bidang sampel yang menyebabkan respons investor terhadap kondisi likuiditas berbeda secara signifikan

3. Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil uji parsial (uji t), variabel struktur modal (DER) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), namun dengan arah positif, sehingga **H3 ditolak**. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 0,000 yang berada di bawah batas toleransi 0,05, namun koefisien regresi bernilai positif sebesar 0,441, berlawanan arah dengan hipotesis yang menyatakan pengaruh negatif. Utang jangka panjang sesungguhnya tetap mengandung risiko finansial bagi perusahaan. Namun, hasil ini mengindikasikan bahwa investor tidak semata-mata melihat DER sebagai risiko, melainkan sebagai indikasi bahwa perusahaan sedang memanfaatkan utang untuk mendanai ekspansi atau investasi yang dapat mendorong pertumbuhan ke depan, sehingga direspons positif oleh pasar dan turut meningkatkan nilai perusahaan.

Kondisi ini diduga terjadi sebab penggunaan utang bisa dipandang sebagai bentuk kepercayaan kreditor terhadap prospek perusahaan serta dimanfaatkan secara efektif oleh manajemen untuk mendanai ekspansi dan meningkatkan skala operasional sehingga menghasilkan pertumbuhan laba yang lebih tinggi. Temuan studi ini selaras dengan (Meliza et al., 2025) yang berpendapat utang tidak selalu memberikan pengaruh negatif pada nilai perusahaan, terutama apabila perusahaan masih mempunyai kapasitas modal yang memadai untuk menopang kewajiban tersebut.

4. Pengaruh Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan hasil uji parsial (uji t), variabel suku bunga (SB) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), sehingga **H4 ditolak**. Hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 0,963 yang berada jauh di atas batas toleransi 0,05 dengan koefisien regresi sebesar -0,027. Meskipun arah koefisien sesuai dengan hipotesis yang menyatakan pengaruh negatif, namun secara statistik pengaruh tersebut sangat lemah dan tidak signifikan.

Kondisi ini diduga terjadi karena tingkat suku bunga selama periode penelitian relatif stabil, sehingga tidak cukup memicu respons signifikan dari pelaku pasar terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini sejalan dengan (Riyanto et al., 2022) yang juga menemukan bahwa suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil ini juga sejalan dengan (Meliza et al., 2025) yang membuktikan bahwa faktor makroekonomi eksternal tidak selalu memberikan pengaruh signifikan secara langsung terhadap nilai perusahaan, karena investor cenderung lebih

mempertimbangkan faktor fundamental internal perusahaan seperti Profitabilitas dan struktur modal dibandingkan faktor eksternal seperti suku bunga dalam jangka pendek.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa profitabilitas (ROA) dan likuiditas (CR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2022-2025. Struktur modal (DER) juga berpengaruh signifikan, tetapi dengan arah positif sehingga bertentangan dengan hipotesis yang memprediksi arah negatif. Suku bunga (BI-Rate) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Nilai *adjusted R²* sebesar 0,230 menunjukkan bahwa model hanya menjelaskan 23% variasi nilai perusahaan, sedangkan 77% sisanya dipengaruhi faktor lain di luar model.

Secara praktis, hasil ini menunjukkan bahwa manajemen perlu menjaga profitabilitas dan likuiditas serta mengelola struktur modal secara hati-hati, sedangkan investor dapat mempertimbangkan ketiga indikator tersebut dalam menilai perusahaan properti dan real estate. Secara akademis, penelitian ini memberikan bukti empiris terbaru dari sektor properti dan real estate, khususnya temuan arah pengaruh struktur modal yang berbeda dari teori sehingga layak diteliti lebih lanjut.

Keterbatasan penelitian ini adalah rendahnya daya jelas model dan sampel yang hanya mencakup perusahaan yang selalu membukukan laba selama 2022-2025, sehingga hasilnya belum tentu berlaku bagi seluruh perusahaan di sektor ini. Penelitian selanjutnya disarankan menambahkan variabel lain seperti ukuran perusahaan, kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan, dan inflasi, memperpanjang periode pengamatan, serta memperluas sampel, termasuk perusahaan yang pernah merugi.

Daftar Pustaka

- Amin Wijoyo, H. W. (2022). Analisis Faktor-Faktor Struktur Modal Dan Nilai Perusahaan. *Jurnal Ekonomi*, 25(3), 352. <https://doi.org/10.24912/Je.V25i3.685>
- Aprianti, F., & Dermawan, E. S. (2024). Pengaruh profitabilitas, leverage, ukuran perusahaan, dan likuiditas terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Paradigma Akuntansi*, 6(2). <https://doi.org/10.24912/jpa.v6i2.29894>
- Aryadita, P. H., Hariyanto, E., Wahyuni, S., & Fitriati, A. (2024). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Dengan Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Moderasi. *Owner*, 8(2), 1632–1647. <https://doi.org/10.33395/Owner.V8i2.2136>
- Budiarso, N. S., & Pontoh, W. (2025). Market Efficiency Of Dividend-Paying Firms Under Hawkish Monetary Policy: The Case Of Indonesia. *Investment Management And Financial Innovations*, 22(4), 335–344. [https://doi.org/10.21511/Imfi.22\(4\).2025.26](https://doi.org/10.21511/Imfi.22(4).2025.26)
- Dewi, E. C., & Jonnardi. (2021). Pengaruh profitabilitas, likuiditas dan struktur modal terhadap nilai perusahaan dengan suku bunga sebagai variabel moderasi. *Jurnal Kontemporer Akuntansi*, 1(2), 60–69. <https://doi.org/10.24912/jka.v1i2.15089>
- Erin Dwi Nurfebriastuti, & Agus Sihono. (2023). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Research And Development Student*, 1(2), 209–221. <https://doi.org/10.59024/Iis.V1i2.406>
- Febriyanti, N. P. L., & Hasibuan, H. T. (2025). The relationship between capital structure and profitability with firm value (A study of LQ45 index companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2021–2023 period). *International Journal of Economics, Management and Accounting*, 2(4), 239–250. <https://doi.org/10.61132/ijema.v2i4.853>
- Febriyanti, N. P. L., & Hasibuan, H. T. (2025). The relationship between capital structure and profitability with firm value (A study of LQ45 index companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2021–2023 period). *International Journal of Economics, Management and Accounting*, 2(4), 239–250. <https://doi.org/10.61132/ijema.v2i4.853>

- Fitria, D., Arlis,), & Kuraesin, D. (2022). Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2020). *Jurnal Ekombis Review*, 10(2), 775–782. <https://doi.org/10.37676/Ekombis.V10i12>
- Hamidah, H., Hartini, H., & Mardiyati, U. (2015). Pengaruh inflasi, suku bunga BI, profitabilitas, dan risiko finansial terhadap nilai perusahaan sektor properti tahun 2011–2013. *JRMSI: Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia*, 6(1), 395–416. <https://doi.org/10.21009/JRMSI.006.1.04>
- Handayani, L. T. (2022). Analisis Kinerja Keuangan Menggunakan Rasio Likuiditas Dan Profitabilitas. *Jurnal Ekobistek*, 376–381. <https://doi.org/10.35134/Ekobistek.V11i4.443>
- Hutauruk, M. R. (2024). The Effect Of R&D Expenditures On Firm Value With Firm Size Moderation In An Indonesia Palm Oil Company. *Cogent Business And Management*, 11(1). <https://doi.org/10.1080/23311975.2024.2317448>
- Komara, A., Ghozali, I., & Januarti, I. (2022). *Examining The Firm Value Based On Signaling Theory*.
- Lestari, S., & Sihono, A. (2023). *Pengaruh Likuiditas, Leverage, Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan*. www.idx.co.id
- Listiani, E. D., & Ni'am, Z. B. (2023). Pengaruh struktur modal, profitabilitas, likuiditas, dan leverage terhadap nilai perusahaan pada perusahaan food and beverage yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019–2021. *Fidusia: Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 6(1). <https://doi.org/10.24127/jf.v6i1.1305>
- Meliza, M., Mahmudah, D., Pamungkas, D., & Manggor, E. (2025). Financial Performance And Firm Value: The Moderating Role Of The Exchange Rate. *Global Business And Finance Review*, 30(2), 34–43. <https://doi.org/10.17549/Gbfr.2025.30.2.34>
- Musthofa, R. M., & Daniel Bagana, B. (2024). *The Effect Of Liquidity, Leverage, Profitability, Corporate Growth And Dividend Policy On Company Value (Empirical Study Of Manufacturing Companies In The Consumer Goods Industry Sector Registered On The Idx)*. www.investasi.kontan.co.id
- Nasihin, I., Purwandari, D., Ardiansyah, H. N., & Prawatiningsih, D. (2025). Faktor penentu nilai perusahaan: Peran ukuran perusahaan dan profitabilitas di Indonesia. *Gorontalo Accounting Journal*, 8(1). <https://doi.org/10.32662/gaj.v8i1.4007>
- Nugroho, K. W., Supriyadi, D., & Chaerudin, C. (2023). Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan. *Gorontalo Accounting Journal*, 6(1), 133. <https://doi.org/10.32662/Gaj.V6i1.3137>
- Nuur, A. A., Komara, E. F., Jenderal, U., Yani, A., & Nuur, A. A. (2024). The Effect Of Current Ratio, Debt To Assets Ratio, Total Assets Turnover, And Company Size On Company Value (Tobin's Q) In Coal Sub Sector Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange Period. *Ekombis Review: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 12(3), 12. <https://doi.org/10.37676/Ekombis.V12i3>
- Permata, A. C., Muktiadji, N., Khim, S., & Silaen, U. (2025). The Effect Of Liquidity, Leverage And Profitability On Company Value. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 13(1), 85–96. <https://doi.org/10.37641/jiakes.V13i1.3033>
- Rani, W. A., & Afandy, C. (2023). Pengaruh struktur modal dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan yang dimoderasi oleh variabel ukuran perusahaan pada sektor pertambangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018–2022. *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan*, 12(4), 1221–1234. <https://doi.org/10.22437/jmk.v12i04.29974>
- Rosa, E., & Hermanto, H. (2024). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan Dan Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Global Education*, 5(1), 404–415. <https://doi.org/10.55681/jige.V5i1.2247>
- Saddam, M., Ali, O., & Ali, J. (2021). *Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017-2019)*. www.sahamok.com
- Sari, I., Haymans Manurung, A., Dharmawan Buchdadi, A., & Yusuf, M. (2024). Moderation Analysis Of Inflation And Interest Rates On The Effect Of Pbv And Roa On The Share Price Of The Infrastructure Sector Listed On The Idx. *Professional Education Studies And Operations Research An International Journal*, 1(2). <http://www.journal-profesor.org>

- Setiawan, A. B., & Prajitno, S. (2024). Investment decision, profitability and other factors affecting firm value. *E-Jurnal Akuntansi TSM*, 4(2), 397–408. <https://doi.org/10.34208/ejatsm.v4i2.2568>
- Simbolon, F. R., Br Ambarita, G. A. W., Purnasari, N., & Herliani, R. (2026). Analisis Pengaruh Current Ratio (Cr), Ukuran Perusahaan Dan Debt To Equity Ratio (Der) Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Lq45 Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021–2024. *Jurnal Lentera Bisnis*, 15(2), 2700–2709. <https://doi.org/10.34127/rlab.V15i2.2222>