

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN,
DAN LIKUIDITAS TERHADAP PROFITABILITAS PADA
PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
PERIODE 2024-2025**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Dari Syarat-Syarat Guna Mencapai
Gelara Sarjana Manajemen**



Diajukan Oleh:

AULIANDRA NUR AZIZAH

NPM 2201110137

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS TRIDINANTI
2026**

UNIVERSITAS TRIDINANTI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Auliandra Nur Azizah

Nomor Pokok/NPM : 2201110137

Jurusan/Prog. Studi : Manajemen

Jenjang Pendidikan : Strata I

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Judul Skripsi : Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2024-2025

Pembimbing Skripsi

Tanggal 04/08/2026 Pembimbing I : 
Dr. Hj. Msy Mikial, SE., M.Si. Ak. CA. CSRS
NIDN : 0205026401

Tanggal 04/08/2026 Pembimbing II : 
Veny Mayasari, S.E., M.M
NIDN : 0204078902

Mengetahui,

Dekan,
Tanggal 04/08/2026



Dr. Hj. Msy Mikial, SE., M.Si. Ak. CA. CSRS
NIDN:0205026401

Ketua Program Studi,
Tanggal 04/08/2026



Dr. Yolanda Veybhita, S.E., M.Si.
NIDN:0226028303

047 /PS/DFEB/ 2026

UNIVERSITAS TRIDINANTI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Auliandra Nur Azizah

Nomor Pokok/NPM : 2201110137

Jurusan/Prog. Studi : Manajemen

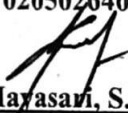
Jenjang Pendidikan : Strata I

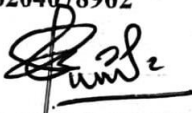
Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Judul Skripsi : Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Dan
Likuiditas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan
Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di
Bursa Efek Indonesia Periode 2024-2025

Pembimbing Skripsi

Tanggal 04/08/2026 Ketua Penguji : 
Dr. Hj. Misy Mikial, SE., M.Si. Ak. CA. CSRS
NIDN : 0205026401

Tanggal 04/08/2026 Penguji I : 
Veny Mayasari, S.E., MM
NIDN : 0204078902

Tanggal 04/08/2026 Penguji II : 
Mariyam Zanariah, S.E., M.M
NIDN:0222096301

Mengesahkan,

Dekan,

Tanggal 04/08/2026



Dr. Hj. Misy Mikial, SE., M.Si. Ak. CA. CSRS
NIDN:0205026401

Ketua Program Studi,

Tanggal 04/08/2026

Dr. Yolanda Veybhita, S.E., M.Si.
NIDN:0226028303

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Sometimes good people make a bad choices, tapi bukan berarti mereka jahat. It just means that they are human”

Kupersembahkan untuk:

- Allah SWT
- Kedua Orang Tua, Almarhum
Papa dan Mama
- Sahabat dan Rekan
- Para Pendidik yang kuhormati
- Almamater Kebanggaanku
- Dan saya sendiri, Aulia

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Auliandra Nur Azizah
Nomor pokok / NPM : 2201110137
Angkatan : 2022
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis
Program Studi : Manajemen
Jenjang Pendidikan : Starta 1
Judul Skripsi : Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2024-2025

Menyatakan bahwa skripsi ini telah dibuat dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa dalam skripsi ini terkandung ciri – ciri plagiat dan bentuk – bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Palembang, Juli 2026



Auliandra Nur Azizah

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, berkah, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2024-2025”**.

Penyusunan skripsi ini dilakukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen di Universitas Tridinanti. Penulis menyadari bahwa proses penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Dr. Ir. H. Edizal AE, MS selaku Rektor Universitas Tridinanti
2. Ibu Dr. Hj. Msy Mikial, SE., M.Si. Ak. CA. CSRS, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tridinanti sekaligus Dosen Pembimbing I.
3. Ibu Dr. Yolanda Veybhita, S.E.,M.Si., selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tridinanti
4. Bapak Rudy Chairuddin, SE., M.P, selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan bimbingan selama perkuliahan
5. Ibu Veny Mayasari, SE., M.Si, selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan arahan serta bimbingan yang sangat berharga bagi penulis dalam menyusun skripsi ini.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Manajemen yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan.
7. Untuk almarhum Papaku tercinta. Terima kasih atas segala cinta, kasih sayang, dan doa tulus yang senantiasa mengalir semasa hidup Papa. Meskipun Papa tidak dapat menyaksikan secara langsung saat-saat ini, karya sederhana ini adalah bukti dari setiap perjuangan dan nasehat yang Papa tanamkan.
8. Untuk Mama tercinta, terima kasih yang tak terhingga atas doa yang tak pernah putus, kasih sayang yang melimpah, serta pengorbanan dan dukungan luar biasa yang menjadi pilar terkuatku hingga bisa

menyelesaikan perkuliahan ini. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2022 serta semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

9. Untuk Kakak dan Adikku, terima kasih atas segala tawa, bantuan, semangat, dan kehadiran kalian yang selalu memberikan warna serta dorongan saat aku merasa lelah.
10. Untuk sahabat dan teman-temanku, Putri Cantika Agustiani, Athirah Khairani, terima kasih atas kebersamaan, gelak tawa, serta tumpangan semangat di sepanjang masa perkuliahan ini. Terima kasih telah menjadi tempat berbagi cerita, saling bertukar pikiran, dan berjuang bersama dari awal semester hingga kita sama-sama sampai di titik ini. Masa-masa kuliah terasa jauh lebih indah dan ringan karena kehadiran kalian.
11. Untuk teman-teman Kopkenholic Serli Helmi Fajar dan Maysa Rhanie, terima kasih atas setiap momen nongkrong, gelas kopi yang menemani lembur skripsi, tawa, dan keluh kesah yang kita lewati bareng-bareng.
12. Untuk Alfath Dino Ftither, terima kasih telah menjadi sosok yang selalu sabar mendengarkan setiap keluh kesah, memberikan dukungan tiada henti, dan selalu percaya padaku di setiap proses perjuangan ini

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan penelitian ini di masa mendatang.

Akhir kata, semoga proposal skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang manajemen keuangan.

Palembang, Juli 2026

Auliandra Nur Azizah

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
RIWAYAT HIDUP	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Kajian Teoritis.....	11
2.2 Penelitian Lain Yang Relevan.....	23
2.3 Kerangka Berpikir	31
2.4 Hipotesis	36
BAB III METODE PENELITIAN.....	37
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	37
3.2 Sumber dan Teknik Pengumpulan data.....	38
3.3 Populasi, Sampel, dan <i>Sampling</i>	39
3.4 Rancangan Penelitian.....	45
3.5 Variabel dan Definisi Operasional	46
3.6 Instrumen Penelitian	48
3.7 Teknik Analisis Data	49
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59

4.1 Hasil Penelitian	59
4.2 Pembahasan	72
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	82
5.1 Kesimpulan	82
5.2 Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN	90

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Data BI-Rate Per Kuartal Periode 2024-2025.....	2
2. Rata-rata Nilai Variabel Penelitian Pada 46 Perusahaan Sektor Properti dan <i>Real Estate</i> Periode 2024-2025.....	3
3. Kriteria Ukuran Perusahaan	19
4. Penelitian Lain Yang Relevan.....	23
5. Waktu Penelitan.....	37
6. Populasi Perusahaan Properti dan <i>Real Estate</i> di Bursa Efek Indonesia.....	40
7. Sampel Perusahaan Yang Di Teliti	43
8. Kriteria Pemilihan Sampel Penelitian	45
9. Definisi Operasional	47
10. Hasil Uji Analisis Deskriptif.....	62
11. Hasil Uji Normalitas.....	63
12. Hasil Uji Autokorelasi.....	66
13. Hasil Uji Regresi Linear Berganda.....	67
14. Hasil Uji Simultan.....	69
15. Hasil Uji Determinasi Berganda (R^2).....	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Kerangka Berpikir.....	35
2. Hasil Uji Multikolinearitas.....	64

ABSTRAK

Auliandra Nur Azizah. Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2024-2025. (Dibawah bimbingan Ibu Dr.Hj.Msy Mikial,SE, M.Si. Ak. CA. CSRS dan Ibu Veny Mayasari, SE, MM)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2024–2025. Profitabilitas diproksikan dengan *Return on Assets* (ROA), struktur modal diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), ukuran perusahaan diproksikan dengan Ln Total Aset, dan likuiditas diproksikan dengan *Current Ratio* (CR).

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian asosiatif. Populasi penelitian berjumlah 92 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling sehingga diperoleh 46 perusahaan sebagai sampel penelitian dengan periode pengamatan selama dua tahun, yaitu tahun 2024–2025. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan perusahaan. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda dengan bantuan program SPSS ver 25.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas. Secara parsial, struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas, ukuran perusahaan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap profitabilitas, sedangkan likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas. Nilai Adjusted R Square sebesar 0,634 menunjukkan bahwa sebesar 63,4% variasi profitabilitas dapat dijelaskan oleh struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas, sedangkan sisanya sebesar 36,6% dipengaruhi oleh variabel lain di luar model penelitian.

Kata Kunci: Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Likuiditas, Profitabilitas, Perusahaan Properti dan Real Estate.

ABSTRACT

Auliandra Nur Azizah. The Effect of Capital Structure, Firm Size, and Liquidity on Profitability in Property and Real Estate Companies Listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2024–2025 Period. (Under the supervision of Dr. Hj. Msy Mikial, S.E., M.Si., Ak., CA., CSRS and Veny Mayasari, S.E., M.M.

This study aims to examine the effect of capital structure, firm size, and liquidity on profitability in property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2024–2025 period. Profitability is measured using Return on Assets (ROA), capital structure is measured by the Debt to Equity Ratio (DER), firm size is measured by the natural logarithm of total assets (Ln Total Assets), and liquidity is measured using the Current Ratio (CR).

This study employs a quantitative approach with an associative research design. The population consists of 92 property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange. The sample was selected using purposive sampling, resulting in 46 companies observed over the 2024–2025 period. The study uses secondary data obtained from the companies' annual financial reports. Data were analyzed using multiple linear regression with the assistance of SPSS Ver 25

The results indicate that capital structure, firm size, and liquidity simultaneously have a significant effect on profitability. Partially, capital structure has a negative and significant effect on profitability, firm size also has a negative and significant effect on profitability, while liquidity has a positive and significant effect on profitability. The Adjusted R Square value of 0.634 indicates that 63.4% of the variation in profitability can be explained by capital structure, firm size, and liquidity, while the remaining 36.6% is explained by other variables outside the research model.

Keywords: Capital Structure, Firm Size, Liquidity, Profitability, Property and Real Estate Companies.

RIWAYAT HIDUP

Auliandra Nur Azizah, dilahirkan di Palembang pada tanggal 05 Agustus 2004 dari Ayah Indrajaya dan Ibu Rahmi Handayani. Anak keenam dari 7 bersaudara. Sekolah dasar diselesaikan pada tahun 2015 di SDN 62 Palembang, Sekolah Menengah Pertama diselesaikan pada tahun 2018 di SMP Aziziah Plus Palembang dan selanjutnya menyelesaikan Sekolah Menengah Atas pada tahun 2021 di PDF MIIBS Jakarta. Pada tahun 2022, saya memasuki Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi Manajemen Universitas Tridinanti

Palembang, Juli 2026

Auliandra Nur Azizah

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor properti dan *real estate* menjadi pilihan investasi yang diminati para investor, dengan karakteristik investasi jangka panjang. Selain menyediakan kebutuhan hunian serta infrastruktur, sektor properti juga menjadi pendorong ekonomi lewat penciptaan lapangan kerja, penanaman modal, dan kontribusi pada Produk Domestik Bruto (PDB) (Cicik et al., 2025).

Properti berperan sebagai aset multiguna yang dapat dijadikan jaminan oleh perusahaan, sehingga perusahaan di bidang ini biasanya memiliki struktur modal yang tinggi. Pertumbuhan ekonomi yang stabil cenderung meningkatkan permintaan properti komersial dan residensial, sedangkan inflasi yang tinggi atau kenaikan suku bunga dapat mengurangi daya beli konsumen dan menambah biaya pinjaman (Cicik et al., 2025). Faktor global seperti fluktuasi harga komoditas, ketidakstabilan pasar keuangan internasional, serta perubahan aliran investasi asing juga memberi pengaruh besar pada iklim investasi di bidang ini.

Kondisi tersebut menunjukkan sensitifnya industri ini terhadap perubahan kebijakan moneter. Salah satu indikator ekonomi makro yang paling krusial dalam mempengaruhi beban pinjaman dan daya beli konsumen di sektor ini adalah pergerakan suku bunga acuan Bank Indonesia (*BI-Rate*). Pergerakan suku bunga yang fluktuatif menjadi tantangan besar bagi perusahaan dalam mengelola biaya

modal mereka. Tren fluktuasi suku bunga secara kuartal selama tahun 2024 hingga 2025 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. 1
Data *BI-Rate* Per Kuartal
Periode 2024-2025

Tahun	Kuartal (Q_n)	<i>BI-Rate</i>
2024	Q1	6,00%
	Q2	6,25%
	Q3	6,00%
	Q4	6,00%
2025	Q1	5,75%
	Q2	5,50%
	Q3	4,75%
	Q4	4,75%

Sumber : Bank Indoensia (data diolah), 2026

Berdasarkan Tabel 1.1 terlihat terjadinya fluktuasi suku bunga acuan (*BI-Rate*) yang cukup dinamis sepanjang tahun 2024 hingga 2025. Kondisi ini memberikan gambaran mengenai situasi ekonomi makro yang menjadi tantangan bagi sektor properti. Pada tahun 2024, suku bunga cenderung stabil di level tinggi, yakni berkisar antara 6,00% hingga 6,25%. Tingginya suku bunga pada periode ini mengindikasikan adanya beban biaya modal yang besar bagi perusahaan properti, mengingat sektor ini sangat bergantung pada pendanaan eksternal berupa utang bank untuk membiayai proyek konstruksi dan ekspansi lahan.

Memasuki tahun 2025, suku bunga acuan mulai menunjukkan tren penurunan secara bertahap, dari 5,75% pada kuartal I hingga mencapai 4,75% pada akhir tahun. Meskipun demikian, penurunan suku bunga tersebut belum mampu memberikan pemulihan secara langsung terhadap kinerja perusahaan. Kondisi ini

disebabkan oleh adanya efek jeda (*time lag*) serta tingginya akumulasi beban bunga yang berasal dari periode ketika suku bunga berada pada tingkat yang tinggi, sehingga masih membebani arus kas dan kinerja keuangan perusahaan.

Tekanan terhadap kinerja keuangan tersebut tercermin pada rata-rata rasio keuangan 46 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang menjadi sampel penelitian, khususnya pada variabel yang diteliti, yaitu *Return on Assets* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Current Ratio* (CR), dan *Firm Size*. Rata-rata nilai masing-masing variabel tersebut disajikan pada tabel berikut:

Tabel 1. 2
Rata-Rata Nilai Variabel Penelitian pada 46 Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Periode 2024-2025

Tahun	ROA	DER	CR	<i>Firm Size</i>
2024	5,46%	0,57x	2,85x	25,26
2025	3,94%	0,48x	3,21x	25,27

Sumber : Data Laporan Keuangan, diolah (2026)

Berdasarkan data pada Tabel 1.2, terlihat adanya tren penurunan pada Profitabilitas (ROA) perusahaan dari 5,46% di tahun 2024 menjadi 3,94% di tahun 2025. Penurunan ini menunjukkan bahwa efektivitas perusahaan dalam menghasilkan laba dari total asetnya sedang mengalami tekanan.

Kemudian, penurunan profitabilitas ini diikuti dengan penurunan pada Struktur Modal (DER) dari 0,57x menjadi 0,48x. Hal ini mengindikasikan bahwa meskipun perusahaan berupaya mengurangi porsi utang terhadap ekuitasnya yang kemungkinan sebagai respon untuk meminimalkan risiko beban keuangan. Namun, efisiensi tersebut belum mampu mendongkrak perolehan laba di tahun berjalan.

Di sisi lain, Likuiditas (CR) mengalami peningkatan dari 2,85x menjadi 3,21x, yang menunjukkan membaiknya kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek melalui aset lancar yang dimiliki. Namun, peningkatan likuiditas tersebut belum mampu mendorong peningkatan profitabilitas perusahaan. Kondisi ini menjadi semakin menarik ketika dikaitkan dengan Ukuran Perusahaan (*Firm Size*) yang juga mencatat sedikit peningkatan dari 25,26 menjadi 25,27.

Adanya kesenjangan antara pertumbuhan aset dengan perolehan laba bersih pada periode tersebut menunjukkan bahwa efisiensi operasional perusahaan sedang tidak optimal. Kondisi ini mempertegas pentingnya perusahaan untuk menjaga tingkat profitabilitas sebagai indikator keberhasilan utama dalam mempertahankan kelangsungan usaha. Untuk memahami lebih dalam mengenai fenomena tersebut, perlu ditinjau kembali konsep dasar dari profitabilitas itu sendiri.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan menghasilkan laba terhadap penjualan, total aset, maupun ekuitasnya (Manggala Poerba et al., 2024a). Return On Assets (ROA) merupakan indikator utama yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari total aset yang di kelola (Amanda & Hasanuh, 2025).

Dalam sektor yang membutuhkan modal besar seperti properti, nilai aset biasanya sangat tinggi karena meliputi lahan cadangan (*landbank*) dan proyek konstruksi, sehingga ROA menjadi indikator apakah aset tersebut benar-benar produktif atau malah menjadi beban. Semakin tinggi ROA, semakin besar pula profitabilitas perusahaan, yang menunjukkan bahwa manajemen mengelola sumber

daya dengan sangat efisien (Agmarliana Herymawan et al., 2025). Sebaliknya, ROA yang stagnan atau bahkan nol menandakan profitabilitas perusahaan berada pada tingkat rendah, yang dalam jangka panjang dapat mengurangi daya tarik perusahaan di mata investor serta menghambat kemampuan ekspansi proyek-proyek properti selanjutnya. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas meliputi struktur modal, ukuran perusahaan dan likuiditas.

Struktur modal adalah unsur dalam struktur keuangan perusahaan yang menjelaskan cara perusahaan membiayai asetnya, baik dengan menggunakan utang jangka pendek, utang jangka panjang, maupun ekuitas pemegang saham (Xenna et al., 2020). Skala pengukuran variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Debt to Equity Ratio* (DER), DER menunjukkan seberapa besar aktivitas perusahaan dibiayai oleh utang (Zujeny et al., 2022). DER yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak menggunakan pembiayaan melalui utang, yang berpotensi menambah risiko keuangan, baik dari beban bunga maupun ketidakstabilan arus kas (Agmarliana Herymawan et al., 2025).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Sabakodi & Andreas, 2024) menyatakan *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas perusahaan manufaktur sektor barang konsumsi yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2022. Sedangkan menurut (Puspitasari, 2022) struktur modal (DER) berpengaruh positif tidak signifikan terhadap struktur modal (ROA) pada perusahaan manufaktur sub sektor farmasi yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019. serta menurut (Made et al., 2021b) menyatakan

bahwa struktur modal tidak berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan manufaktur terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2017-2019.

Ukuran perusahaan mencerminkan besarnya kecilnya perusahaan, yang dapat diukur dari volume penjualan, jumlah tenaga kerja, atau total aktiva yang dimiliki oleh perusahaan (Made et al., 2021). Perusahaan besar biasanya memiliki aset yang melimpah, yang memungkinkan mereka meningkatkan kinerja operasional serta menentukan kemampuan menghasilkan laba (Dirda Maulana & Rahayu, 2020.). Semakin besar sebuah perusahaan, perusahaan tersebut harus dapat memenuhi harapan dari para investor atau pemegang saham, karena skala perusahaan sangat berpengaruh terhadap praktik manajemen laba (Setiowati et al., 2023). Menurut UU No 20 tahun 2008 megkalsifikasikan ukuran perusahaan menjadi 4 golongan, yaitu usaha mikro, kecil, menengah, dan usaha besar. Pengklsifikasian ini berdasarkan pada aset yang dimiliki dan volume penjualan tahunan perusahaan tersebut.

Penelitian yang dilakukan oleh (Pradnyaswari & Dana, 2022a) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor otomotif dan komponen di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019. Sedangkan menurut (Dirda Maulana & Rahayu, 2022) menyatakan bahwa ukuran perusahaan memiliki pengaruh yang positif namun tidak signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan yang terdaftar index LQ45 di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020. Hasil yang sama juga di dapat dari penelitian yang dilakukan oleh (Rantika et al., 2022) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh dan tidak signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor

industri barang konsumsi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020 karena semakin besar skala perusahaan, semakin tinggi biaya yang diperlukan untuk menjalankan operasinya.

Likuiditas terkait dengan kemampuan perusahaan untuk menunaikan kewajiban keuangan yang dimilikinya serta menunjukkan kesiapsiagaan perusahaan dalam melunasi hutang jangka pendek tepat waktu saat jatuh tempo, yang tercermin dari besarnya aset lancar yang dikuasai oleh perusahaan (Puspitasari, 2022). Semakin tinggi tingkat likuiditas yang dimiliki, semakin besar kemampuan perusahaan dalam menjalankan operasional secara efisien yang pada akhirnya berdampak terhadap peningkatan profitabilitas (Putri et al., 2025). Begitu pula, semakin kecil nilai CR menunjukkan bahwa perusahaan kesulitan memenuhi kewajiban jangka pendek, yang berdampak pada profitabilitasnya, perusahaan yang tidak dapat melunasi kewajibannya akan dikenai beban tambahan (Made et al., 2021).

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Arridho et al., 2021) dan (Cahyani, 2020) menyatakan bahwa likuiditas berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas perusahaan. Sedangkan menurut (Mahulae, 2020.) menyatakan bahwa likuiditas tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan industri barang konsumsi yang terdaftar di BEI tahun 2002-2005.

Berdasarkan fenomena serta data yang telah disajikan sebelumnya, terlihat adanya ketidaksesuaian hasil (gap) pada profitabilitas perusahaan yang dipengaruhi oleh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Likuiditas. Hal ini mengindikasikan

bahwa struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas merupakan faktor yang krusial untuk menentukan tingkat profitabilitas suatu perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh ketiga variabel tersebut, supaya dapat membantu manajemen dalam membuat keputusan keuangan yang optimal. Maka dari itu, peneliti berminat melakukan penelitian dengan judul "**Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Likuiditas terhadap Profitabilitas pada perusahaan sektor properti dan *real esatate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2024-2025**". Dengan mengambil populasi mencakup semua perusahaan di bidang properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang berjumlah 92 perusahaan. Dari keseluruhan itu, sampel dipilih menggunakan teknik purposive sampling, menghasilkan 46 perusahaan yang memenuhi kriteria penelitian sebagai sampel.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang, masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah Struktur modal, Ukuran Perusahaan dan Likuiditas Berpengaruh Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2024-2025?
2. Apakah Struktur Modal Berpengaruh Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2024-2025?

3. Apakah Ukuran Perusahaan Berpengaruh Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2024-2025?
4. Apakah Likuiditas Berpengaruh Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2024-2025?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan membuktikan Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2024-2025
2. Untuk mengetahui dan membuktikan Pengaruh Struktur Modal terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2024-2025
3. Untuk mengetahui dan membuktikan Pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2024-2025
4. Untuk mengetahui dan membuktikan Likuiditas terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2024-2025

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi peneliti, Penelitian ini diharapkan memberikan dampak positif berupa penambahan wawasan serta pemahaman mendalam mengenai hubungan antara pertumbuhan struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas terhadap profitabilitas sektor properti dan *real estate*. Selain itu, penelitian ini dapat meningkatkan kemampuan, membuka peluang baru, serta menjadi bekal berharga baik dalam dunia akademik maupun praktik profesional di bidang properti dan *real estate*, untuk jangka pendek maupun panjang.
2. Bagi perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi nyata terutama di sektor properti dan *real estate*, untuk meningkatkan profitabilitas serta menjadi acuan dalam pengambilan keputusan keuangan, meliputi penyusunan struktur modal yang seimbang, penetapan tingkat penggunaan utang, dan pengelolaan likuiditas yang optimal demi menjaga risiko keuangan tetap terkendali tanpa mengurangi peluang pertumbuhan laba.
3. Bagi penelitian selanjutnya, diharapkan dapat mejadi referensi untuk penelitian lanjutan mengenai kaitan antar variabel, dan dapat memperkaya temuan ini dengan menambahkan variabel baru, memperluas rentang waktu analisis, atau memperbesar cakupan sampel, sehingga menghasilkan kontribusi teoretis dan praktis yang lebih kaya bagi studi-studi mendatang dalam bidang manajemen keuangan perusahaan

DAFTAR PUSTAKA

- Agmarliana herymawan, m., & subarjo. (2025). Pengaruh roa, per, dan der terhadap return saham perusahaan properti dan real estate 2020-2023. *Indonesia economic journal*, 1(2), 1686–1697. <https://doi.org/10.63822/0qqaz695>
- Amanda, n. F., & hasanuh, n. (2025). Pengaruh der, roa dan qr terhadap harga saham perusahaan properti dan real estate tercatat di bei tahun 2020-2024. *Bilancia : jurnal ilmiah akuntansi*, 9(4), 412–419. <https://doi.org/10.35145/bilancia.v9i4.5696>
- Arridho, m., amin, n., utami, y., & aji, w. Y. (2021). Pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan perbankan. *Jurnal audit & perpajakan*, 1(2), 114–129.
- Bursa efek indonesia. (2024). *Ikhtisar dan sejarah bei*. Idx.co.id.
- Cahyana, a., azis, a. D., lisnawati, l., & masrusi, m. A. (2022). Pengaruh struktur modal dan intensitas teknologi terhadap profitabilitas perusahaan. *Neraca keuangan : jurnal akuntansi dan keuangan*, 17(1), 69–79.
- Cahyani, r. A., & sitohang, s. (2020). Pengaruh perputaran modal kerja, likuiditas, dan solvabilitas terhadap profitabilitas. *Jurnal ilmu dan riset manajemen*, 9.
- Cicik, t., prodi, w., & manajemen, m. (2025). Analisis keputusan investasi dan kebijakan pendanaan terhadap nilai perusahaan sektor properti di indonesia. *Jebi: jurnal ekonomi dan bisnis*, 3(7), 1665–1676.
- Dewi, isra, khotimah, h., nasution, r., hariyati, t., & rusli, a. (2025). Teori populasi dan pengambilan sampel. *Jurnal literasiologi, volume 14 nomor 2*. <https://doi.org/10.47783/literasiologi.v9i4>
- Dirda maulana, b., & rahayu, y. (2022). Pengaruh ukuran perusahaan, likuiditas, dan leverage terhadap profitabilitas. *Jurnal ilmu dan riset akuntansi*, 11.
- Effendi, r., & azrin, a. (2020). Pengaruh leverage dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan asuransi yang terdaftar di bursa efek indonesia. *Jurnal kompetitif*, 9(1), 1–14.
- Firmansyah, d., pasim sukabumi, s., & al fath sukabumi, s. (2022). Teknik pengambilan sampel umum dalam metodologi penelitian: literature

- review. *Jurnal ilmiah pendidikan holistik (jiph)*, 1(2), 85–114.
<https://doi.org/10.55927>
- Fitriana, a. (2024). *Analisis laporan keuangan* (r. R. Hasibuan, ed.). Cv malik rizki amanah.
- Garnadi, m. I., halim, e. H., & indrawati, n. (2023). Analisis model dinamis trade-of theory pada struktur modal perusahaan konstruksi di bursa efek indonesia. *Jurnal daya saing*, 9(2), 355–360.
- Ghozali, i. (2021). *Aplikasi analisis multivariate dengan program ibm spss 26 ibm" spss" statistics »*. Badan penerbit universitas diponegoro.
- Hery. (2021). *Analisis laporan keuangan - integrated & comprehensive edition* (adipramono, ed.). Pt grasindo.
- Irma, puspitasari, d., rachmawati, d. W., hustarina, f., suriani, evi, t., santoso, a., anas, m., muliadi, s., & sari, d. C. (2021). *Manajemen keuangan* (n. Hartati, ed.). Nuta media.
- Jamaludin. (2021). *Dasar-dasar analisis laporan keuangan* (jeni irawanti, ed.). Cv media sains indonesia.
- Luckieta, m., amran, a., & alamsyah, d. P. (2021). Pengaruh dar dan ukuran perusahaan terhadap roa perusahaan yang terdaftar di lq45 pada bei. *Jurnal ekonomi & manajemen universitas bina sarana informatika*, 19(1). <https://doi.org/10.31294/jp.v17i2>
- Made, s. A., vidyasari, r., putu, n., mendra, y., & saitri, p. W. (2021). Pengaruh struktur modal, pertumbuhan penuaan, ukuran perusahaan, likuiditas dan perputaran modal kerja terhadap profitabilitas. *Jurnal kharisma*, 3(1), 94–105.
- Mahulae, d. Y. D. (2020). Analisis pengaruh efisiensi modal kerja, likuiditas, dan solvabilitas terhadap profitabilitas. *Jurnal manajemen dan akuntansiedan*.
- Manggala poerba, r., triana, l., & desty febrian, w. (2024a). Pengaruh likuiditas terhadap profitabilitas pada pt mulia industrindo, tbk periode 2011-2022. *Jurnal neraca peradaban*, 26(1).
- Mayasari, v., & harmoni. (2021). Pengaruh pertumbuhan penjualan dan likuiditas terhadap harga saham pada perusahaan manufaktur sektor aneka industri yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2015-2019. *Jurnal kompetitif*, 10(02), 19–24. [Http://univ-tridianti.ac.id/ejournal/index.php/ekonomi/index](http://univ-tridianti.ac.id/ejournal/index.php/ekonomi/index)

- Megawati, f. T., umdiana, n., & nailufaroh, l. (2021). Faktor-faktor struktur modal menurut trade off theory. *Jurnal akuntansi dan keuangan*, 26(1), 55–67. <https://doi.org/10.23960/jak.v26i1.255>
- Nugraha, b. A., & riharjo, i. B. (2022). Pengaruh struktur modal, pertumbuhan laba, ukuran perusahaan terhadap profitabilitas. *Jurnal ilmu dan riset akuntansi*, 11(12), 1–24.
- Nuraini, f. D., & suwaidi, r. A. (2022). Pengaruh leverage, likuiditas, dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan textile dan garment yang go public di bursa efek indonesia. *Jurnal ilmu manajemen*, 11(2), 157. <https://doi.org/10.32502/jimn.v11i2.3523>
- Pangesti, s. U. A., titisari, k. H., & dewi, r. R. (2022). Pengaruh ukuran perusahaan, struktur modal, likuiditas, dan kepemilikan institusional terhadap profitabilitas. *Jurnal riset akuntansi*, 12.
- Pradnyaswari, n. M. A. D., & dana, i. M. (2022a). Pengaruh likuiditas, struktur modal, ukuran perusahaan, dan leverage terhadap profitabilitas pada perusahaan sub sektor otomotif. *E-jurnal manajemen universitas udayana*, 11(3), 505. <https://doi.org/10.24843/ejmunud.2022.v11.i03.p05>
- Puspitasari, w. A. (2022). Pengaruh likuiditas, struktur aktiva, dan profitabilitas terhadap struktur modal. *Jurnal cendekia keuangan*, 1(1), 42–56.
- Putra, r. A., mikial, m., & armereo, c. (2025). Pengaruh likuiditas dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan subsektor perbankan yang terdaftar di bei tahun 2020-2023. *Equivalent:journal of economic, accounting and management*, 3(2), 797–810.
- Putri, n. K., septianti, d., & sasiska, r. (2025). Pengaruh debt to equity ratio dan likuiditas terhadap return on investment pada perusahaan sub sektor makanan dan minuman yang terdaftar di bei periode 2022-2024. *Jurnal kompetitif*, 14(02), 120–129. <https://ejournal.univ-tridianti.ac.id/index.php/kompetitif>
- Rantika, d., mursidah, m., yunina, y., & zulkifli, z. (2022). Pengaruh ukuran perusahaan, pertumbuhan penjualan, dan likuiditas terhadap profitabilitas pada perusahaan sektor industri barang konsumsi yang terdaftar bei tahun 2018-2020. *Jurnal akuntansi malikussaleh (jam)*, 1(1), 30. <https://doi.org/10.29103/jam.v1i1.6603>
- Sabakodi, m. Y., & andreas, h. H. (2024). Pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas perusahaan manufaktur tahun 2019-2022. *Owner*, 8(1), 377–390. <https://doi.org/10.33395/owner.v8i1.1934>

- Septasari, e., & surjadi, l. (2021). Pengaruh modal kerja, likuiditas, struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas. *Jurnal ekonomi, special issue*, 321–339.
- Setiawati, m., & veronica, e. (2020). Pengaruh profitabilitas, struktur aset ukuran perusahaan, risiko bisnis, pertumbuhan penjualan, pertumbuhan perusahaan, likuiditas terhadap struktur modal pada perusahaan sektor jasa periode 2016-2018. *Jurnal akuntansi*, 12(2), 294–312.
- Setiowati, d. P., salsabila, n. T., & eprianto, i. (2023). Pengaruh ukuran perusahaan, leverage, dan profitabilitas terhadap manajemen laba. *Jurnal economina*, 2(8), 2137–2146. <https://doi.org/10.55681/economina.v2i8.724>
- Sugiyono. (2023). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan r&d* (sutopo, ed.; 2nd ed.). Alfabeta. www.cvalfabeta.com
- Suliyanti, n., studi manajemen, p., & yppi rembang, u. (2022). Faktor-faktor yang mempengaruhi profitabilitas pada perusahaan property dan real estate di bursa efek indonesia. *Jurnal fokus ekonomi, manajemen, bisnis, dan akuntansi*, 01 no 02, 245–246.
- Tampubolon, m. (2023). *Metode penelitian* (n. Sulung, ed.; 1st ed.). Pt global eksekutif teknologi. www.globaleksekutifteknologi.co.id
- Tuarita, s. (2025). Pengaruh struktur modal dan ukuran perusahaan terhadap profitabilitas pada perusahaan manufaktur sektor makanan dan minuman yang terdaftar di bursa efek indonesia periode 2021-2024. *Jurnal ekonomi bisnis antartika*, 1–5.
- Wahyu hidayat, d. (2022). *Buku referensi struktur modal (capital structure)* (e. Safitry, ed.; 1st ed.). Pt pena persada kerta utama.
- Wahyuliza, s., tambunan, r., & gustina, i. (2024). Fixed asset ratio, profitabilitas dan leverage sebagai determinan struktur modal berdasarkan trade off theory. *Reviu akuntansi dan bisnis indonesia*, 8(2), 185–195. <https://doi.org/10.18196/rabin.v8i2.20321>
- Widodo, bambang s. (2021). *Metode penelitian pendidikan pendekatan sistematis & komprehensif* (agil widiatmoko, ed.; 1st ed.). Eiga media.
- Wulan astriah, s., trinanda akhbar, r., apriyanti, e., & sarifah tullah, d. (2021). Pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas dan leverage terhadap manajemen laba. *Jurnal akuntansi*, 10(2), 387–401. <http://ejournal.stiemj.ac.id/index.php/akuntansi>
- Xenna, k., lisiana, m., & widyarti, e. T. (2020). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal perusahaan manufaktur yang terdaftar di

bursa efek indonesia periode 2014-2018. *Diponegoro journal of management*, 10(1), 1–12. [Http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dbr](http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dbr)

Zujeny, k. F., andriyani, i., zanariah, m., & nargis, l. (2022). Pengaruh likuiditas, leverage, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor manufaktur subsektor semen di bursa efek indonesia periode 2016-2020. *Jurnal ekombis review*, 10(2), 959–968.