

## **PENGARUH *STRUKTUR ASSET*, *CAPITAL INTENSITY* DAN KEPUTUSAN INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN**

**Airria Cipta Adi**

Universitas Pamulang  
airriaciptaadi@gmail.com

**Juli Ismanto**

Universitas Pamulang  
july.ismanto@gmail.com

### **ABSTRACT**

*The research aims to examine and analyze the influence of asset structure, capital intensity, and investment decisions on firm value. This study uses a sample of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2019-2024. The sampling method for this study was purposive sampling using E-views version 9 to analyze the data. This type of quantitative associative research with an observation period of 6 (six) years, with a population of 92 companies, resulting in a total of 11 observations. Simultaneous observations show that asset structure, capital intensity, and investment decisions influence firm value. Partially, the asset structure variable influences firm value. Meanwhile, the capital intensity variable has no effect, and investment decisions have a positive effect on firm value.*

**Keywords:** *Asset Structure, Capital Intensity, Investment Decisions, Firm Value*

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh struktur asset, capital intensity, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini menggunakan sampel perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2024. Metode penentuan sampel penelitian ini adalah metode *purposive sampling* dengan menggunakan *e-views* versi 9 untuk menganalisis data. Jenis penelitian kuantitatif asosiatif dengan periode pengamatan selama 6 (enam) tahun, dengan populasi sebanyak 92 perusahaan sehingga menghasilkan total observasi adalah sebanyak 11 perusahaan. Secara simultan menunjukkan struktur asset, *capital intensity*, dan keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Secara parsial variabel struktur asset berpengaruh terhadap variabel nilai perusahaan. Sementara itu, variabel *capital intensity* tidak berpengaruh dan keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

**Kata Kunci:** *Struktur Aset, Capital Intensity, Keputusan Investasi, Nilai Perusahaan*

## **PENDAHULUAN**

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang pesat memicu persaingan yang semakin ketat dalam dunia usaha, baik secara nasional maupun internasional. Perusahaan harus memiliki strategi jangka pendek dan jangka panjang yang efektif untuk bertahan dan berkembang. Tujuan jangka pendek perusahaan adalah memaksimalkan laba, sementara tujuan jangka panjang adalah meningkatkan nilai perusahaan secara berkelanjutan demi kemakmuran pemegang saham. Kinerja perusahaan, yang tercermin dalam nilai perusahaan, menjadi panduan penting bagi investor dalam mengambil keputusan investasi. Pasar modal juga memainkan peran signifikan dalam perekonomian dengan mendukung pendanaan proyek-proyek perusahaan. Dalam konteks globalisasi dan ekonomi bebas, persaingan semakin intensif, terutama di sektor properti dan *real estate*, sehingga perusahaan harus terus meningkatkan kinerja mereka untuk tetap kompetitif di pasar global. Menurut (Safitri dan Safii 2022), nilai perusahaan merupakan persepsi pemegang saham terhadap tingkat keberhasilan manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan dan sering dikaitkan dengan harga saham. Reputasi bisnis sangat penting bagi sebuah perusahaan, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan maka harga saham pun ikut meningkat yang menunjukkan meningkatnya kekayaan pemegang saham dan meningkatnya minat investor untuk berinvestasi. Pada era globalisasi saat ini persaingan antar perusahaan sangat tinggi dan setiap perusahaan berusaha untuk mencapai tujuannya. Salah satu tujuan perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan dalam jangka waktu tertentu. Nilai perusahaan dapat mencerminkan pendapat para investor yang ingin menginvestasikan uangnya pada perusahaan tersebut. Manajer harus berusaha untuk meningkatkan nilai perusahaan melalui kegiatan bisnis. Dengan melihat kondisi terkini di sektor properti dan *real estate* Indonesia menunjukkan dinamika signifikan yang memperkuat relevansi penelitian ini. Pasca pandemi COVID-19, perusahaan properti menghadapi tekanan likuiditas akibat penurunan permintaan, sehingga banyak yang melakukan restrukturisasi aset dengan mengurangi proporsi aset tetap (*fixed assets*) dan beralih ke aset likuid untuk menjaga stabilitas keuangan (Bisnis Indonesia, 2023). Di sisi lain, kebijakan pemerintah melalui insentif fiskal seperti *tax allowance* untuk proyek properti hijau mendorong peningkatan *capital intensity* perusahaan, terutama dalam investasi aset berkelanjutan seperti bangunan ramah lingkungan (Kompas, 2024). Fenomena ini dihadapkan pada risiko *over-leverage*, data Bursa Efek Indonesia (2024) mencatat rasio utang terhadap ekuitas (DER) sektor properti mencapai 120% pada 2023, yang berpotensi menurunkan nilai perusahaan jika tidak diimbangi efisiensi aset. Selain itu, perubahan

preferensi konsumen pasca pandemi terhadap hunian fleksibel dan berkelanjutan memaksa perusahaan menyesuaikan struktur aset dan keputusan investasi mereka (Jurnal Properti Indonesia, 2024). Fenomena-fenomena ini menegaskan perlunya analisis mendalam terhadap interaksi struktur *asset*, *capital intensity*, dan keputusan investasi dalam memengaruhi nilai perusahaan di tengah ketidakpastian ekonomi global. Dalam menghadapi dinamika tersebut aspek mendasar yang menjadi perhatian adalah struktur *asset*. Struktur *asset* merupakan semua sumber daya dan harta yang dimiliki perusahaan yang digunakan untuk menjalankan kegiatan perusahaan. Sumber daya yang dimaksud merupakan segala sesuatu yang dimiliki oleh perusahaan, Struktur *asset* yang dimiliki perusahaan dapat digunakan oleh perusahaan untuk menjalankan kegiatan operasional perusahaan baik perusahaan besar, perusahaan sedang ataupun perusahaan kecil. Menurut Jusup (2011:25) aset adalah kekayaan yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Aset bisa saja berasal dari pemilik perusahaan yang disebut modal (ekuitas), dan bisa juga berasal dari pinjaman dari luar perusahaan yang disebut kewajiban (liabilitas). Fakta bahwa struktur *asset* berpengaruh terhadap nilai perusahaan, struktur *asset* menentukan nilai perusahaan sampai batas yang tinggi. Sebagian besar perusahaan dengan keuangan yang stabil memiliki nilai investasi yang tinggi dalam hal aset tetap. Ketika aset tersebut dimanfaatkan secara optimal oleh staf yang kompeten, hal ini akan meningkatkan *return* perusahaan dan akhirnya berpengaruh pada pertumbuhan nilai perusahaan. Perusahaan dengan aset tetap yang lebih tinggi memiliki nilai yang lebih tinggi daripada perusahaan dengan aset tetap yang lebih rendah. Ini terjadi karena aset tetap menjadi jaminan bagi perusahaan saat perusahaan meminjam dana untuk investasi. Dengan basis aset yang besar maka para pemodal dapat menginvestasikan dananya di sebuah perusahaan. Kas yang diperoleh kemudian diinvestasikan dalam proyek yang layak serta menarik keuntungan besar bagi perusahaan untuk peningkatan nilai perusahaan. Hal ini berarti apabila struktur *asset* meningkat, maka nilai perusahaan juga akan meningkat. *Capital intensity* merupakan kegiatan investasi perusahaan dalam bentuk aset tetap. Aset tetap bersifat jangka panjang atau secara relatif memiliki sifat permanen dan bentuk fisik, dimiliki, dan dimanfaatkan dalam kegiatan operasi perusahaan, serta tidak untuk dijual (Warren, 2018). *Capital intensity ratio* menunjukkan tingkat efisiensi penggunaan aset perusahaan untuk menghasilkan penjualan. *Capital intensity* juga dapat didefinisikan dengan bagaimana perusahaan berkorban mengeluarkan dananya untuk aktivitas operasi dan pendanaan aset untuk memperoleh keuntungan (Yuliana & Wahyudi, 2018). Pengaruh *capital intensity* terhadap nilai perusahaan dimana *capital intensity* diukur menggunakan perbandingan aset tetap dengan

total aset yang berpengaruh signifikan, memberikan gambaran bahwa efektivitas perusahaan dalam penggunaan aset dapat meningkatkan nilai perusahaan. Hal ini dapat terjadi karena hampir seluruh aset tetap mengalami penyusutan dan biaya penyusutan merupakan biaya yang dapat mengurangi penghasilan dalam perhitungan pajak perusahaan. Dengan demikian semakin besar biaya penyusutan maka akan semakin kecil tingkat pajak yang harus dibayarkan perusahaan yang berimplikasi pada peningkatan pendapatan. Keputusan investasi merupakan faktor yang sangat penting dalam fungsi keuangan perusahaan, dimana jika semakin tinggi keputusan investasi yang ditetapkan oleh perusahaan maka semakin tinggi kesempatan perusahaan dalam memperoleh *return* atau tingkat pengembalian yang besar. Karena dengan perusahaan yang memiliki keputusan investasi yang tinggi maka mampu untuk mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan, sehingga mampu meningkatkan permintaan terhadap saham perusahaan tersebut. Dengan demikian, semakin tinggi minat investor dalam berinvestasi pada perusahaan maka keputusan investasi tersebut berdampak pada meningkatnya nilai perusahaan. Meneliti pengaruh struktur *asset*, *capital intensity*, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan sangat penting dalam konteks globalisasi saat ini, karena investasi semakin dikenal oleh para generasi Z. Pemahaman tentang bagaimana struktur *asset* memengaruhi nilai perusahaan dapat membantu investor, khususnya generasi Z yang baru terjun ke dunia investasi, untuk menilai keamanan investasi mereka. Perusahaan dengan struktur *asset* yang tinggi cenderung lebih aman karena memiliki jaminan aset yang kuat. Disisi lain, *capital intensity* mencerminkan tingkat efisiensi penggunaan aset perusahaan untuk menghasilkan penjualan, hal ini penting bagi investor muda yang mencari keuntungan jangka panjang. Dengan memahami bagaimana pertumbuhan penjualan memengaruhi nilai perusahaan, investor dapat membuat keputusan yang lebih tepat. Sementara itu, keputusan investasi adalah indikator penting yang mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Dalam era globalisasi, dimana informasi bergerak cepat dan investasi lintas negara semakin mudah, pemahaman mendalam tentang faktor-faktor ini menjadi krusial bagi investor muda untuk mengelola risiko dan memaksimalkan potensi keuntungan mereka. Penelitian ini juga dapat memberikan wawasan bagi perusahaan dalam mengelola aset mereka, khususnya dengan menjaga tingkat *capital intensity* yang efisien dan efektif, sehingga perusahaan memiliki potensi untuk meningkatkan nilai perusahaan, yang pada gilirannya dapat memberikan sinyal positif kepada investor terkait dengan stabilitas finansial dan prospek pertumbuhan jangka panjang perusahaan. Hal ini mencerminkan keyakinan perusahaan dalam kemampuan menghasilkan keuntungan yang berkelanjutan,

serta memberikan rasa aman bagi investor tentang kesehatan keuangan dan kelangsungan investasi mereka. Selain faktor-faktor diatas, penelitian ini juga berpotensi memberikan kontribusi signifikan terhadap literatur yang ada mengenai nilai perusahaan. Banyak penelitian sebelumnya telah mengeksplorasi salah satu atau dua dari variabel ini secara terpisah, namun terdapat adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu mengenai pengaruh struktur *asset*, *capital intensity*, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan, di mana beberapa peneliti seperti Fides et al. (2020) menemukan pengaruh positif struktur *asset* terhadap nilai perusahaan, sementara Akhitah & Nur (2019) justru menemukan tidak adanya pengaruh, demikian pula dengan *capital intensity* yang menunjukkan hasil kontradiktif antara penelitian Jenal & Ahmad (2022) yang menemukan adanya pengaruh signifikan dengan Aisyah et al. (2023) yang menyatakan sebaliknya, serta keputusan investasi yang Resti & Juli (2024) temukan berpengaruh signifikan sedangkan Fitri & Eliada (2020) menemukan tidak berpengaruh; ketidakkonsistenan ini semakin diperparah dengan perbedaan sektor penelitian yang sebagian besar fokus pada sektor manufaktur, pertambangan, dan otomotif, sehingga penelitian ini mengisi kekosongan dengan fokus pada sektor properti dan *real estate* di BEI periode 2019-2024 yang belum banyak dieksplorasi secara komprehensif terkait ketiga variabel tersebut secara bersamaan. Menurut penelitian (Fides, Anita, & Rosa, 2020), yang menyatakan bahwa struktur *asset* berpengaruh secara positif terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Akhitah & Nur, 2019) yang menyatakan bahwa struktur *asset* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Pada hasil penelitian berikutnya yang dilakukan oleh (Aisyah, Wirmie, & Rico, 2023), menyatakan bahwa *capital intensity* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan penelitian dari (Jenal & Ahmad, 2022) menyatakan bahwa *capital intensity* berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian berikutnya, (Resti & Juli, 2024) menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan menurut (Fitri dan Eliada, 2020) menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan *research gap* dan fenomena sebagaimana telah diuraikan pada latar belakang penelitian ini, maka penelitian tersebut

## **TELAAH LITERATUR**

### ***Nilai Perusahaan***

Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang menjadi cerminan atas tingkat kepercayaan masyarakat atas perusahaan tersebut, semakin tinggi nilai perusahaan semakin sejahtera pemiliknya, dan sebaliknya semakin rendah nilai perusahaan maka anggapan publik tentang kinerja perusahaan tersebut adalah buruk dan investor pun akan tidak berminat pada perusahaan tersebut (Jonathan & Tandean, 2016). Tujuan utama perusahaan adalah meningkatkan nilai perusahaan melalui peningkatan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham. Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham perusahaan meningkat. Semakin tinggi harga saham, maka semakin tinggi juga kemakmuran pemegang saham (Sartika & Fidiana, 2015). Bagi perusahaan yang telah *go public*, nilai pasar wajar perusahaan ditentukan mekanisme permintaan dan penawaran di bursa, yang tercermin dalam *listing price*.

### ***Struktur Asset***

Struktur *asset* atau struktur kekayaan adalah perimbangan atau perbandingan baik dalam artian absolut maupun dalam artian relatif antara aset lancar dengan aset tetap. Yang dimaksud dengan artian absolut adalah perbandingan dalam bentuk nominal, sedangkan yang dimaksud dengan artian relatif adalah perbandingan dalam bentuk persentase (Pamungkas, dkk., 2020). Kondisi aset perusahaan memiliki pengaruh pada keputusan investasi. Perusahaan dengan proporsi aset lancar lebih besar dari aset tetap memiliki kebijakan dana yang berbeda dibanding proporsi aset tetap yang lebih besar dari aset lancarnya. Pada perusahaan dengan proporsi aset lancar lebih besar cenderung menggunakan kebijakan dana jangka pendek yaitu menggunakan hutang sebagai sumber dana operasional perusahaan. Aset lancar dapat diartikan sebagai jaminan bagi kreditur. Tanggapan seorang kreditur, apabila perusahaan memiliki aset lancar yang besar dapat diartikan bahwa perusahaan tersebut mampu membayar hutang dengan aset lancar tersebut. Mengingat aset lancar merupakan aset yang dengan mudah dapat diuangkan, sehingga dana yang bersumber dari hutang dapat diperoleh. Berbeda dengan perusahaan yang memiliki

proporsi aset tetap lebih besar cenderung menggunakan kebijakan dana jangka panjang yaitu menggunakan modal sendiri sebagai sumber dana operasional perusahaan. Aset tetap memiliki umur yang lebih panjang dari aset lancar, sehingga penggunaan dana lebih berfokus pada dana jangka panjang (Putri dan Asyik, 2019).

### ***Capital Intensity***

*Capital intensity* merupakan kegiatan investasi perusahaan dalam bentuk aset tetap. Aset tetap (*fixed asset*) bersifat jangka panjang atau secara relatif memiliki sifat permanen dan bentuk fisik, dimiliki dan dimanfaatkan dalam kegiatan operasi, serta tidak untuk dijual (Warren, 2018). *Capital intensity ratio* menunjukkan tingkat efisiensi penggunaan aset perusahaan untuk menghasilkan penjualan. *Capital intensity* juga dapat didefinisikan dengan bagaimana perusahaan berkorban mengeluarkan dananya untuk aktivitas operasi dan pendanaan aset untuk memperoleh keuntungan (Yuliana & Wahyudi, 2018). Besar kecilnya *capital intensity* akan berpengaruh terhadap pendapatan perusahaan. Semakin besar suatu perusahaan mempunyai *capital intensity* yang tinggi, maka laba yang diperoleh akan semakin tinggi. Tingginya atas perolehan laba perusahaan, maka mempengaruhi keinginan investor untuk melakukan investasi terhadap perusahaan tersebut. Investor percaya terhadap perusahaan yang memiliki strategi perusahaan, serta penjualan perusahaan yang tinggi, karena investor akan menerima keuntungan yang tinggi pula. Tingginya minat investor untuk melakukan investasi, maka akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan (Novita Aniatun, Dwi Perwitasari Wiryaningtyas, dan Triska Dewi Pramitasari, 2022).

### **Keputusan Investasi**

Keputusan investasi adalah keputusan dalam mengalokasikan sejumlah dana yang dimiliki oleh perusahaan guna menginvestasikan dananya ke instrumen investasi tertentu (Henry Jie, 2023). Keputusan investasi yang baik menjamin kinerja yang optimal. Semakin banyak perusahaan melakukan investasi yang tepat, maka semakin optimal pula kinerjanya. Sebaliknya, semakin kuat keinginan perusahaan untuk meningkatkan investasi maka semakin besar pula modal yang dibutuhkan. Perusahaan perlu memikirkan struktur modal yang mereka gunakan, apakah dibiayai secara internal atau eksternal.

Selain itu, perusahaan harus menentukan rasio hultang/elkulitas yang menjadi dasar penentuan biaya modal yang menjadi dasar penentuan *return* yang diharapkan investor. Investasi terbaik dapat dilihat dari berbagai sudut pandang, seperti keuntungan tinggi, pengembalian cepat, biaya rendah, dan pendapatan rendah (Wulandari dan Ismanto, 2024).

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Jenis penelitian ini adalah penelitian terapan yang merupakan aplikasi dan modifikasi dari beberapa penelitian yang telah ada. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif dengan menggunakan data sekunder dan penentuan sampel dengan teknik *purposive sampling*. Penelitian ini meliputi nilai perusahaan, struktur *asset*, *capital intensity*, dan keputusan investasi pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2024. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan mengetahui hubungan kausalitas untuk menjelaskan pengaruh variabel independen (struktur *asset*, *capital intensity*, dan keputusan investasi) terhadap variabel dependen (nilai perusahaan). Terdapat beberapa proses dalam penelitian ini, yaitu pengumpulan, penyusunan, dan analisis data. Untuk memperoleh data-data, yang peneliti perlukan dan dianggap relevan dengan masalah yang peneliti teliti (Sugiyono, 2017), mengatakan bahwa “teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data”. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis deskriptif untuk menguji pengaruh antara struktur *asset*, *capital intensity*, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan. Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan program Microsoft Excel dan *E-Views* versi 9.0. Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui hubungan secara linear antara dua variabel atau lebih variabel independen ( $X_1$ ,  $X_2$ ,  $X_3$ ) dengan variabel dependen ( $Y$ ). Dalam analisis regresi, selain mengatur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih, juga menunjukkan arah hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen apakah masing-masing variabel independen berhubungan positif atau negatif (Ghozali, Model Persamaan Struktural Konsep Dan Aplikasi Program *E-views* 9, 2017). Ketepatan fungsi regresi sampel dalam menaksir nilai aktual dapat diukur dari *goodness of fit* nya. Secara statistik ini dapat diukur dari nilai koefisien determinasi, nilai statistik F dan nilai statistik t. Perhitungan statistik disebut dengan

signifikan secara statistik apabila nilai uji statistiknya berada dalam daerah kritis (daerah dimana H0 ditolak). Sebaliknya disebut tidak signifikan bila nilai uji statistiknya berada dalam daerah H0 diterima. Variabel-variabel independen penelitian ini adalah struktur *asset*, *capital intensity*, dan keputusan investasi. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Untuk menguji hipotesis variabel-variabel tersebut digunakan rumus persamaan regresi sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1\chi_1 + \beta_2\chi_2 + \beta_3\chi_3 + e$$

Keterangan:

Y = Nilai Perusahaan

$\alpha$  = *Intercept* atau konstanta

$\beta$  = Koefisien regresi

$\chi_1$  = Struktur *Asset*

$\chi_2$  = *Capital Intensity*

$\chi_3$  = Keputusan Investasi

e = Variabel diluar model error

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 2 Hasil Persamaan Regresi Berganda

<i>Variable</i>	<i>Coefficient</i>	<i>Std. Error</i>	<i>t-Statistic</i>	<i>Prob.</i>
C	-1.106093	0.074710	-14.80510	0.0000
X1_STRAS	-0.095365	0.047943	-1.989142	0.0520
X2_CAPIN	0.166529	0.099669	1.670827	0.1008
X3_KINV	0.138658	0.025688	5.397760	0.0000

Sumber: Data Olahan *E-views* versi 9

Berdasarkan tabel diatas, maka dapat dirumuskan persamaan regresi linier berganda sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1\chi_1 + \beta_2\chi_2 + \beta_3\chi_3 + e$$

$$Y = -1.106093 - 0.095365 X1 + 0.166529 X2 + 0.138658 X3 + e$$

Dari persamaan tersebut dapat dilihat hubungan antara variabel independen terhadap variabel dependen. Hubungan tersebut dapat dijelaskan bahwa Nilai konstanta sebesar -1.106093 menunjukkan bahwa jika variabel struktur *asset*, *capital intensity* dan *keputusan investasi* dianggap nol, maka *nilai perusahaan* adalah sebesar -1.106093. Nilai koefisien X1 (struktur *asset*) sebesar -0.095365 satuan dan sebaliknya. Tanda negatif pada nilai koefisien regresi tersebut menandakan hubungan yang tidak searah antara *nilai perusahaan* dan struktur *asset*. Artinya, *struktur asset* turun -0.095365%, maka *nilai perusahaan* akan naik sebesar -0.095365% dan sebaliknya. Nilai koefisien X2 (*capital intensity*) sebesar 0.166529 dan bertanda positif. Artinya, jika *capital intensity* naik 0.166529%, maka *nilai perusahaan* akan naik sebesar 0.166529% dan sebaliknya. Nilai X3 (*keputusan investasi*) sebesar 0.138658 satuan dan sebaliknya. Tanda positif pada nilai koefisien regresi tersebut menandakan hubungan yang searah antara *nilai perusahaan* dan *keputusan investasi*. Artinya, jika *keputusan investasi* naik 0.138658%, maka *nilai perusahaan* akan naik sebesar 0.138658% dan sebaliknya.

Tabel 3 Hasil Koefisien Determinasi

<i>R-squared</i>	0.994944	<i>Mean dependent var</i>	-1.000735
<i>Adjusted R-squared</i>	0.993680	<i>S.D. dependent var</i>	0.480084
<i>S.E. of regression</i>	0.038166	<i>Akaike info criterion</i>	-3.507912
<i>Sum squared resid</i>	0.075745	<i>Schwarz criterion</i>	-3.043440
<i>Log likelihood</i>	129.7611	<i>Hannan-Quinn criter.</i>	-3.324377
<i>F-statistic</i>	787.1378	<i>Durbin-Watson stat</i>	1.058546
<i>Prob(F-statistic)</i>	0.000000		

Sumber: Data Olahan *E-views* versi 9

Berdasarkan hasil uji koefisien determinasi pada tabel di atas, hasil pengujian koefisien determinasi didapatkan dari hasil *Adjusted R-squared* sebesar 0.993680 satuan dan sebaliknya. Hal ini berarti bahwa ketiga variabel dalam penelitian, yaitu *Struktur Asset*, *Capital Intensity*, dan *Keputusan Investasi* mempengaruhi *Nilai Perusahaan* sebesar 99.37%. Sedangkan sisanya sebesar 0.63% dipengaruhi atau dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam penelitian ini.

<i>R-squared</i>	0.994944	<i>Mean dependent var</i>	-1.000735
<i>Adjusted R-squared</i>	0.993680	<i>S.D. dependent var</i>	0.480084
<i>S.E. of regression</i>	0.038166	<i>Akaike info criterion</i>	-3.507912
<i>Sum squared resid</i>	0.075745	<i>Schwarz criterion</i>	-3.043440
<i>Log likelihood</i>	129.7611	<i>Hannan-Quinn criter.</i>	-3.324377
<i>F-statistic</i>	787.1378	<i>Durbin-Watson stat</i>	1.058546
<i>Prob(F-statistic)</i>	0.000000		

Sumber: Data Olahan *E-views* versi 9

Dari tabel di atas model *fixed effect* dapat dilihat bahwa nilai probabilitas sebesar 0.000000 juga menunjukkan nilai kecil dari pada tingkat signifikansi yang telah ditentukan yaitu 0.05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa variabel independen yaitu *Struktur Asset*, *Capital Intensity*, dan *Keputusan Investasi* berpengaruh secara simultan terhadap variabel *Nilai Perusahaan*.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-1.106093	0.074710	-14.80510	0.0000
X1_STRAS	-0.095365	0.047943	-1.989142	0.0520
X2_CAPIN	0.166529	0.099669	1.670827	0.1008
X3_KINV	0.138658	0.025688	5.397760	0.0000

Sumber: Data Olahan *E-views* 9, 2025

Berdasarkan hasil uji t yang terdapat di dalam tabel di atas diketahui bahwa variabel X1 (*Struktur Asset*) memiliki nilai signifikan sebesar 0.0520. Nilai signifikansi tersebut lebih kecil dari 0.05 yang berarti hipotesis diterima. Sehingga dapat dikatakan bahwa *Struktur Asset* berpengaruh terhadap *Nilai Perusahaan*. Variabel X2 (*Capital Intensity*) memiliki nilai signifikan 0.1008. Nilai signifikansi tersebut lebih besar dari 0.05 yang berarti hipotesis ditolak. Sehingga dapat dikatakan bahwa *Capital Intensity* tidak berpengaruh terhadap *Nilai Perusahaan*. Variabel X3 (*Keputusan Investasi*) memiliki nilai signifikan 0.0000. Nilai signifikansi tersebut lebih kecil dari 0.05 yang berarti hipotesis diterima. Sehingga dapat dikatakan bahwa *Keputusan Investasi* berpengaruh positif terhadap *Nilai Perusahaan*.

### **Pengaruh Struktur Asset, Capital Intensity, Keputusan Investasi, terhadap Nilai Perusahaan**

Hipotesis pertama yang diajukan dalam penelitian ini adalah untuk menguji bagaimana pengaruh Struktur Asset, Capital Intensity dan Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan. Berdasarkan tabel di atas model *fixed effect* dapat dilihat bahwa nilai probabilitas sebesar 0.000000 menunjukkan lebih kecil dari 0.05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa variabel Struktur Asset, Capital Intensity dan Keputusan Investasi secara simultan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Dalam dunia bisnis, Nilai Perusahaan dipengaruhi oleh berbagai faktor, salah satunya adalah interaksi antara struktur asset, capital intensity, dan keputusan investasi. Struktur asset mencerminkan proporsi investasi perusahaan dalam bentuk aset tetap maupun aset lancar, perusahaan dengan aset tetap yang tinggi memiliki landasan kuat untuk menjamin pinjaman, memperkuat kepercayaan investor, serta mendukung ekspansi usaha. Jika aset tersebut dikelola secara produktif, *return* perusahaan meningkat, sehingga nilai perusahaan ikut naik. Disisi lain *Capital intensity* juga menunjukkan sejauh mana perusahaan bergantung pada aset tetap untuk menghasilkan pendapatan. Tingginya intensitas modal bisa menjadi indikator kapasitas perusahaan dalam menangani proyek besar dan memperluas bisnis. Perlu dicatat, bila *capital intensity* tidak diimbangi dengan efisiensi operasional, justru dapat membebani keuangan perusahaan. Oleh karena itu, *capital intensity* yang dikelola optimal akan berdampak positif pada peningkatan nilai perusahaan. Selanjutnya, Keputusan investasi juga menentukan ke arah mana dana perusahaan dialokasikan. Investasi yang tepat pada proyek-proyek prospektif akan meningkatkan profitabilitas dan memperkuat posisi perusahaan di pasar. Sebaliknya, keputusan investasi yang keliru dapat menurunkan kepercayaan investor dan berdampak negatif terhadap nilai perusahaan. Ketika perusahaan dapat mengelola ketiga faktor ini secara optimal maka nilai perusahaan akan meningkat sejalan dengan kepercayaan investor dan pertumbuhan profitabilitas.

#### ***Pengaruh Struktur Asset terhadap Nilai Perusahaan***

Berdasarkan pengujian hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa X1 (Struktur Asset) memiliki nilai signifikan sebesar 0.0520 ( $0.0520 < 0.05$ ). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Struktur Asset berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Meskipun struktur

*asset* menggambarkan proporsi antara aset tetap dan aset lancar dalam perusahaan. Pada dasarnya semakin tinggi porsi aset tetap maka perusahaan dianggap memiliki pondasi yang kuat untuk beroperasi, karena aset tetap bisa dijadikan jaminan pinjaman, memperkuat kapasitas produksi, serta meningkatkan kepercayaan investor. Dikarenakan aset tetap yang besar dapat menjadi jaminan dalam memperoleh pendanaan dari kreditor serta meningkatkan kapasitas produksi perusahaan, sehingga memberi sinyal positif kepada investor mengenai stabilitas dan prospek usaha. Ketika aset tetap dimanfaatkan secara optimal oleh manajemen yang kompeten, maka akan meningkatkan efisiensi operasional, menghasilkan laba yang lebih tinggi, serta memperkuat arus kas perusahaan. Hal ini pada akhirnya berdampak pada peningkatan nilai perusahaan karena investor menilai perusahaan mampu mengelola sumber dayanya secara produktif. Dengan demikian, semakin baik struktur aset yang dimiliki dan dikelola perusahaan, semakin tinggi pula nilai perusahaan yang dapat dicapai. Hal ini sejalan dengan konteks teori *stakeholder*, karena perusahaan tidak hanya beroperasi untuk kepentingannya sendiri, tetapi juga bertanggung jawab memberikan manfaat bagi seluruh pemangku kepentingan seperti kreditor, investor, pemasok, konsumen, dan masyarakat. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian (Fides, Anita, & Rosa, 2020), yang menyatakan bahwa struktur *asset* berpengaruh secara positif terhadap nilai perusahaan. Perusahaan dengan keuangan yang stabil memiliki nilai investasi yang tinggi dalam hal aset tetap. Ketika aset tetap tersebut dimanfaatkan secara optimal oleh staff yang kompeten, hal ini akan meningkatkan *return* perusahaan dan akhirnya berpengaruh pada pertumbuhan nilai perusahaan. Hal ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Akhithah & Nur, 2019) yang menyatakan bahwa struktur *asset* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

### ***Pengaruh Capital Intensity terhadap Nilai Perusahaan***

Berdasarkan pengujian hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa X2 (*Capital Intensity*) memiliki nilai signifikan sebesar 0.1008 ( $0.1008 > 0.05$ ). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *Capital Intensity* tidak berpengaruh terhadap *Nilai Perusahaan*. *Capital intensity* sering kali mencerminkan seberapa besar kemampuan perusahaan mengalokasikan dana ke aset tetap dibandingkan dengan total penjualannya. Perusahaan dengan *capital intensity* tinggi dianggap memiliki kapasitas lebih besar untuk memproduksi dan menjalankan proyek jangka panjang, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja dan nilai perusahaan. Tingginya *capital intensity* tidak otomatis meningkatkan nilai perusahaan bila

aset tetap tersebut tidak dimanfaatkan secara efisien untuk menciptakan pendapatan. Perusahaan dengan *capital intensity* tinggi menjadi kurang fleksibel dalam menghadapi perubahan pasar, karena modal banyak terkunci pada aset tetap, sedangkan investor lebih memperhatikan profitabilitas, pertumbuhan penjualan, dan arus kas dibandingkan rasio *capital intensity*. Hal ini tidak sejalan dengan teori *signaling*, karena menurut teori *signaling*, setiap keputusan atau kondisi perusahaan harus bisa memberikan sinyal positif bagi investor. Sedangkan *capital intensity* yang tidak dimanfaatkan dengan baik, akan menyebabkan aset tersebut tidak menghasilkan pendapatan yang maksimal, dan investor tidak menilai itu sebagai hal yang meningkatkan nilai perusahaan. Akibatnya, *capital intensity* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Aisyah, Wirmie, & Rico, 2023), yang menyatakan bahwa *capital intensity* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Tidak berpengaruhnya bahwa *capital intensity* terhadap nilai perusahaan dikarenakan aset tetap yang dimiliki perusahaan bukan untuk dimanfaatkan biaya depresiasinya, melainkan untuk kegiatan operasi dan sebagai investasi perusahaan. Perusahaan menggunakan aset tetap untuk kegiatan operasional dengan tujuan meningkatkan penjualan dan untuk investasi perusahaan agar laba perusahaan meningkat. Akan tetapi, penelitian ini ditolak oleh hasil penelitian dari (Jenal & Ahmad, 2022), yang menyatakan bahwa pengaruh *capital intensity* terhadap nilai perusahaan dimana *capital intensity* diukur menggunakan perbandingan aset tetap dengan total aset berpengaruh signifikan, memberikan gambaran bahwa efektivitas perusahaan dalam penggunaan aset dapat meningkatkan nilai perusahaan. Hal ini dapat terjadi karena hampir seluruh aset tetap mengalami penyusutan dan biaya penyusutan merupakan biaya yang dapat mengurangi penghasilan dalam perhitungan pajak perusahaan. Dengan demikian semakin besar biaya penyusutan maka akan semakin kecil tingkat pajak yang harus dibayarkan perusahaan yang berimplikasi pada peningkatan pendapatan.

### ***Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan***

Berdasarkan pengujian hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa X3 (Keputusan Investasi) memiliki nilai signifikan sebesar 0.0000 ( $0.0000 < 0.05$ ). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Keputusan Investasi berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan. Keputusan investasi memainkan peran penting pada nilai perusahaan karena keputusan manajemen dalam mengalokasikan dana ke berbagai aset atau proyek dengan tujuan

memperoleh keuntungan di masa depan. Semakin tinggi dan tepat keputusan investasi yang diambil manajemen, maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Hal ini terjadi karena keputusan investasi yang baik mencerminkan kemampuan perusahaan dalam mengalokasikan dana pada proyek-proyek yang produktif dan menguntungkan, sehingga dapat meningkatkan laba serta arus kas perusahaan. Dalam konteks teori *stakeholder*, fenomena ini memiliki peran strategis karena menyangkut bagaimana perusahaan menggunakan sumber daya yang ada untuk memenuhi kepentingan para pemangku kepentingan. Karena mencerminkan kemampuan manajemen dalam mengalokasikan dana pada proyek-proyek yang produktif dan menguntungkan, sehingga keputusan investasi dapat meningkatkan laba dan arus kas perusahaan. Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Resti & Juli, 2024), yang menyatakan bahwa keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Karena pengeluaran investasi memberikan sinyal positif terhadap perkembangan perusahaan di masa depan, sehingga dapat meningkatkan nilai operasi yang merupakan salah satu indikator nilai perusahaan. Apabila keputusan investasi menjadi pertanda baik maka diharapkan investor memperoleh keuntungan di masa depan. Keputusan investasi yang tinggi berhubungan dengan peningkatan nilai perusahaan, karena nilai perusahaan yang tinggi akan menarik perhatian investor terhadap investasinya dan dapat meningkatkan permintaan terhadap saham perusahaan. Dengan demikian, dapat meningkatkan nilai operasi yang merupakan salah satu indikator nilai perusahaan. Penelitian ini bertentangan dengan yang dilakukan oleh (Fitri dan Eliada, 2020), yang menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

## **SIMPULAN**

Penelitian ini dilakukan untuk menguji pengaruh struktur *asset*, *capital intensity*, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Perusahaan yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah 11 perusahaan pada tahun 2019-2024. Hasil kesimpulan ini adalah sebagai berikut: Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, variabel *Struktur Asset*, *Capital Intensity* dan *Keputusan Investasi* secara simultan berpengaruh terhadap *Nilai Perusahaan*. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, variabel *Struktur Asset* secara parsial berpengaruh terhadap *Nilai Perusahaan*. Berdasarkan hasil penelitian yang

telah dilakukan, variabel *Capital Intensity* secara parsial tidak berpengaruh terhadap *Nilai Perusahaan*. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, variabel *Keputusan Investasi* secara parsial berpengaruh terhadap *Nilai Perusahaan*. Berdasarkan hasil analisis pembahasan serta beberapa kesimpulan dan keterbatasan pada penelitian ini, adapun saran yang dapat diberikan agar mendapat hasil yang lebih baik, diantaranya Penelitian ini mencakup periode 2019 hingga 2024 dengan sampel sebanyak 66 perusahaan. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan agar ukuran sampel diperluas dengan cara memperpanjang periode penelitian, sehingga dapat diperoleh jumlah sampel yang lebih besar. Hal ini akan meningkatkan kemungkinan untuk mendapatkan gambaran yang lebih akurat mengenai kondisi yang sesungguhnya. Untuk peneliti selanjutnya, disarankan agar objek penelitian tidak hanya terbatas pada perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI), melainkan juga dapat memperluas cakupan objek dengan melibatkan perusahaan-perusahaan dari sektor lain atau jenis perusahaan publik yang berbeda. Hal ini dapat memberikan perspektif yang lebih luas dalam memahami keputusan pengelolaan aset dari suatu perusahaan dan bagaimana pengaruhnya terhadap nilai suatu perusahaan. Selain itu, penelitian berikutnya juga dapat melakukan perbandingan antar jenis perusahaan publik untuk menganalisis variasi dalam pengelolaan aset yang dilakukan oleh masing-masing perusahaan dan dampaknya terhadap nilai perusahaan. Bagi pemerintah diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan ekonomi, khususnya di sektor pasar modal dan investasi. Selain itu, penelitian ini dapat membantu pemerintah dalam merancang insentif pajak atau kebijakan fiskal yang mendorong investasi produktif, sehingga tidak hanya meningkatkan nilai perusahaan tetapi juga memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Pemerintah juga harus dapat menetapkan regulasi yang mendorong perusahaan untuk mengelola aset secara efisien, meningkatkan transparansi dalam pengambilan keputusan investasi, serta menciptakan iklim usaha yang sehat dan kompetitif. Bagi perusahaan disarankan untuk memanfaatkan wawasan strategis mengenai bagaimana pengelolaan struktur *asset*, tingkat *capital intensity*, dan keputusan investasi dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Dengan demikian, perusahaan mampu meningkatkan kinerja keuangan, memperkuat kepercayaan investor, serta menjaga daya saing di tengah persaingan global. Perusahaan juga perlu menentukan prioritas investasi yang tidak hanya menguntungkan dalam jangka pendek, tetapi juga mampu meningkatkan nilai perusahaan secara berkelanjutan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adi, J. A. (2022). Pengaruh perencanaan pajak dan capital intensity terhadap nilai perusahaan. *Fair Value : Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 4, 5564-5571.
- Aisyah Nur Oktaviani, W. E. (2023). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Dan Capital Intensity Terhadap Nilai Perusahaan Melalui Tax Avoidance Sebagai Variabel Intervening. *Jambi Accounting Review (JAR)*, 4, 1-17.
- Asyik, A. P. (2019). Pengaruh Struktur Aset, Pertumbuhan Aset, dan Risiko Bisnis Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 8, 1-21.
- Effriyanti, C. M. (2020). Pengaruh Ukuran Perusahaan Kepemilikan Publik dan Penerapan *International Financial Reporting Standards (IFRS)* Terhadap *Audit Report Lag*. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Universitas Pamulang*, 8, 1-18.
- Fides Alfida Pamungkas, A. W. (2022). Pengaruh STruktur Aset, Ukuran Perusahaan, Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Journal of Economic, Public, and Accounting (JEPA)*, 2, 86-102.
- Harnida, M. (2021). Peran Moderasi Inflasi Dalam Hubungan Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *SPREAD*, 10, 68-85.
- Herwiyanti, F. A. (2020). Pengaruh Keputusan Investasi, Ukuran Perusahaan, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Pertambangan. *Jurnal Penelitian Ekonomi dan Bisnis (JPEB)*, 5, 39-51.
- Indonesia, B. (2023, Juli 10). Restrukturisasi Aset Jadi Strategi Utama Emiten Properti Hadapi Krisis.
- Indonesia, B. E. (2024). Laporan Sektor Properti dan Real Estate 2023.
- Indonesia, J. P. (2024). Tren Permintaan Pasca Pandemi: Hunian Fleksibel dan Berkelanjutan. *Jurnal Properti Indonesia*, 12, 45-58.
- Ismanto, C. P. (2024). The Effect Of Fiscal Loss Compensation, Capital Intensity And Company Age On Tax Avoidance. *EDUCORETAX*, 4, 1017-1026.
- Ismanto, R. W. (2024). Pengaruh Beban Pajak Tangguhan, Keputusan Investasi, Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris pada Perusahaan Food & Beverage yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023). *MANTAP: Journal of Management Accounting, Tax and Production*, 2, 816-825.
- Jie, H. (2023). Pengaruh Kebijakan Dividen, Struktur Modal, Keputusan Investasi, Dan Kepemilikan Institusional Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Subsektor Barang Konsumsi Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2022). *Global Accounting : Jurnal Akuntansi*, 2, 1-16.
- Reuters. (2024, Februari 20). Indonesia's Property Sector Faces High Debt Amid Economic Uncertainty. *Reuters*.

- Setiawan, J. I. (2023). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Keputusan Pendanaan, Dan Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan. *Surplus : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis, 1*, 126-141.
- Siregar, R. e. (2023). Dampak Pandemi terhadap Struktur Aset dan Nilai Perusahaan di Sektor Properti. *Jurnal Ekonomi Keuangan, 19*, 112-125.
- Tempo. (2023, 11 15). Transformasi Digital Sektor Properti: Tantangan dan Peluang. *Tempo*.
- Wijaya, D. d. (2022). Capital Intensity dan Efisiensi Investasi pada Perusahaan Real Estate di Era Digital. *Jurnal Manajemen Teknologi, 21*, 201-215.