

# PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, STRUKTUR MODAL, INFLASI DAN SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTAT DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2021–2024

Uni Sakila<sup>1)</sup>, Eko Adi Widyanto<sup>2)</sup>, Sailawati<sup>3)</sup>, Nyoria Anggraeni Mersa<sup>4)</sup>, Zulfikar<sup>5)</sup>, Farindika Metandi<sup>6)</sup>

[unisakila2513@gmail.com](mailto:unisakila2513@gmail.com)<sup>1)</sup>, [eko@polnes.ac.id](mailto:eko@polnes.ac.id)<sup>2)</sup>, [sailawati@polnes.ac.id](mailto:sailawati@polnes.ac.id)<sup>3)</sup>, [nyoria@polnes.ac.id](mailto:nyoria@polnes.ac.id)<sup>4)</sup>, [zulfikar@polnes.ac.id](mailto:zulfikar@polnes.ac.id)<sup>5)</sup>, dan [farindika@polnes.ac.id](mailto:farindika@polnes.ac.id)<sup>6)</sup>

<sup>1,2,3,4,5</sup>Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Samarinda, Samarinda

<sup>6</sup>Jurusan Teknologi Informasi, Politeknik Negeri Samarinda, Samarinda

Jl Ciptomangunkusumo, Kampus Gunung Panjang, Samarinda, 75131  
Telp. 0541-260588-260553-262018 FAX. (0541) 260355

## ABSTRACT

*This study aims to determine the effect of dividend policy, capital structure, inflation and interest rates on company value (case study of the company real estate & property on the Indonesia Stock Exchange). This study uses quantitative methods and uses secondary data obtained from financial reports from the website official [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) and *IDN Financials*. The sampling technique used in this study uses purposive sampling with three sample criteria. The data analysis techniques used are the classical assumption test, multiple linear regression, correlation coefficient test, determination coefficient test, t-test and f-test. Based on the results of the t-test data processing (partial) dividend policy and interest rates each have a positive and insignificant effect on company value. Inflation has a positive and insignificant effect on company value, while capital structure has a negative and significant effect on company value. In the f-test, dividend policy, capital structure, inflation and interest rates simultaneously have a positive and significant effect on company value real estate & property on the Indonesia Stock Exchange for the period 2021 to 2024.*

**Keyword:** Capital Structure, Company Value, Dividend Policy, Inflation, and Interest Rates.

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen, struktur modal, inflasi dan suku bunga terhadap nilai perusahaan (Studi kasus perusahaan *real estate & property* di Bursa Efek Indonesia). Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan dari situs *website* resmi [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) dan *IDN Financials*. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *purposive sampling* dengan tiga kriteria sampel. Adapun Teknik analisis data yang digunakan adalah Uji asumsi klasik, Regresi linier berganda, Uji koefisien korelasi, Uji koefisien determinasi, Uji t dan Uji f. Berdasarkan hasil pengolahan data Uji t (parsial) kebijakan dividen dan suku bunga masing-masing berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Inflasi berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Pada Uji f secara simultan kebijakan dividen, struktur modal, inflasi dan suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan *real estate & property* di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2024

**Kata Kunci:** Inflasi, Kebijakan Dividen, Nilai Perusahaan, Struktur Modal, dan Suku Bunga.

## PENDAHULUAN

Tujuan utama sebuah perusahaan adalah memperoleh laba. Untuk mencapai tujuan tersebut, perusahaan membutuhkan peran investor yang menanamkan modal, baik melalui pembelian saham, obligasi, maupun bentuk investasi lainnya. Investor biasanya menjadikan nilai perusahaan sebagai bahan pertimbangan utama sebelum memutuskan untuk berinvestasi. Nilai perusahaan dapat tercermin dari harga saham yang diperjualbelikan di situs resmi Bursa Efek Indonesia.



Investor juga dapat membandingkan prospek berbagai sektor yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Salah satu sektor yang penting adalah *real estate & property*, karena sektor ini berperan dalam penyediaan rumah, apartemen, perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Dengan demikian, kondisi sektor ini memiliki pengaruh terhadap perekonomian nasional secara keseluruhan.

Selama tahun 2021 hingga 2024, sektor *real estate & property* mengalami fluktuasi dengan kecenderungan menurun. Hal ini mengindikasikan bahwa sektor tersebut sedang tidak stabil. Penurunan harga saham secara langsung berdampak pada menurunnya nilai perusahaan, sebab harga saham yang rendah mencerminkan nilai perusahaan yang rendah, begitu pula sebaliknya.

Nilai perusahaan sangat penting karena mencerminkan kekayaan dan prospek masa depan perusahaan. Jika nilai perusahaan tinggi, maka kemakmuran pemegang saham juga meningkat. Salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan adalah *Price to Book Value* (PBV). PBV membandingkan harga saham dengan nilai buku perusahaan, sehingga dapat menggambarkan potensi perusahaan dalam menciptakan nilai dibandingkan modal yang ditanamkan.

**Tabel 1 PBV Sektor yang terdaftar di Bursa efek (Periode 2021-2024)**

INDEKS	2021	2022	2023	2024
<i>Energi</i>	1,10	1,13	1,03	2,74
<i>Basic material</i>	1,32	1,08	0,98	2,57
<i>Industrial</i>	1,14	0,98	0,98	0,84
<i>Consumers non cyclical</i>	1,93	1,71	1,56	1,74
<i>Consumers cyclical</i>	1,43	1,12	0,93	1,69
<i>Healthcare</i>	2,97	2,64	1,85	2,94
<i>Financials</i>	1,54	1,29	0,90	1,77
<b><i>Properties &amp; real estate</i></b>	<b>0,65</b>	<b>0,52</b>	<b>0,56</b>	<b>1,35</b>
<i>Technology</i>	3,86	2,27	1,52	2,25
<i>Infrastructures</i>	1,38	1,19	0,98	3,79
<i>Transportation &amp; logistic</i>	1,31	1,05	1,04	5,68

(Sumber: [idx.co.id](https://idx.co.id), 2025)

Tabel 1. PBV pada sektor *real estate & property* periode 2021-2024 menunjukkan pergerakan fluktuatif. Tahun 2021 sebesar 0,65, turun menjadi 0,52 di tahun 2022, naik menjadi 0,56 pada 2023, dan meningkat tajam menjadi 1,35 pada tahun 2024. Walaupun terjadi kenaikan, PBV sektor ini masih tergolong rendah dibandingkan sektor lain yang rata-rata memiliki PBV antara 1 hingga 3. Hal tersebut menunjukkan bahwa sektor *real estate & property* kurang diminati. Karena alasan ini sektor tersebut menarik untuk dijadikan objek penelitian. Secara umum, nilai perusahaan dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal mencakup kebijakan dividen dan struktur modal, sedangkan faktor eksternal meliputi inflasi dan tingkat suku bunga.



Kebijakan dividen berkaitan dengan keputusan perusahaan dalam membagikan keuntungan kepada pemegang saham. Jika dividen yang dibagikan tinggi, maka harga saham cenderung meningkat, sehingga nilai perusahaan ikut naik. Namun, hasil penelitian terdahulu menunjukkan hasil yang berbeda. Laksono et al., (2019) dan Palupi, (2019) menemukan bahwa kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sementara Ferdian (2023) dan Jannah (2023) menemukan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan.

Selain itu, struktur modal juga berperan dalam menentukan nilai perusahaan. Struktur modal menunjukkan perbandingan antara jumlah hutang jangka panjang dengan modal. Jika perusahaan mampu mengelola hutangnya dengan baik, maka kinerja keuangan meningkat, yang pada akhirnya mendorong kenaikan harga saham dan nilai perusahaan. Namun, perbedaan hasil penelitian juga ditemukan. Laksono et al. (2019) dan Alifan & Susilo (2024) menyatakan struktur modal berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan Damayanti & Munira *et al.* (2021) menyatakan sebaliknya.

Dari sisi eksternal, inflasi menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan. Inflasi yang tinggi dapat menurunkan keuntungan perusahaan sehingga berdampak negatif terhadap nilai perusahaan. Penelitian Zuhro & Irsad (2022) serta Saputra *et al.* (2024) menunjukkan inflasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan Laksono *et al.* (2019) dan Nursalim *et al.* (2021) menunjukkan hasil yang berbeda.

Selain inflasi, suku bunga juga memengaruhi nilai perusahaan. Ketika suku bunga meningkatkan, investor cenderung mengalihkan investasinya ke instrumen yang lebih aman seperti deposito, sehingga permintaan saham menurun dan nilai perusahaan ikut turun. Namun, penelitian terdahulu juga memperlihatkan hasil yang berbeda. Nuryani *et al.* (2021) dan Zuhro & Irsad (2022) menyatakan suku bunga berpengaruh signifikan, sementara Meryana *et al.* (2021) dan Saputra *et al.* (2024) menyatakan tidak berpengaruh signifikan.

Berdasarkan uraian di atas, terlihat bahwa masih terdapat perbedaan hasil penelitian (*research gap*) mengenai pengaruh kebijakan dividen, struktur modal, inflasi, dan suku bunga terhadap nilai perusahaan. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menguji kembali faktor-faktor tersebut pada perusahaan sektor real estate & property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2024.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Nilai Perusahaan

Nilai Perusahaan adalah istilah yang mengacu pada apa yang telah dicapai perusahaan melalui kepercayaan banyak individu setelah terlibat dalam kegiatan operasional selama beberapa tahun sejak pendirian perusahaan hingga saat ini (Sjahrudin & Jannah, 2022).



## Kebijakan Dividen

Hasan *et al.*, (2022) Kebijakan Dividen adalah kebijakan atau keputusan yang berhubungan dengan berapa banyak jumlah laba yang harus dibayarkan kepada para pemegang saham dan berapa banyak jumlah yang harus ditahan sbagai tambahan modal perusahaan.

## Struktur Modal

Struktur Modal adalah komposisi dari sisi liabilitas dan ekuitas suatu badan usaha yang menjadi sumber perolehan berbagai aset yang ditujukan di dalam laporan posisi keuangan badan usaha Rudianto, (2021:199).

## Inflasi

Damayanti & Munira, (2019) mendefinisikan, inflasi adalah suatu proses meningkatnya harga-harga secara umum dan terus menerus (kontinu) berkaitan dengan mekanisme pasar yang dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain, konsumsi masyarakat yang meningkat, berlebihnya likuiditas di pasar yang memicu konsumsi atau bahkan spekulasi, sampai termasuk juga akibat adanya ketidaklancaran distribusi barang.

## Suku Bunga

Suku Bunga adalah nilai, tingkat, harga atau keuntungan yang diberikan kepada investor dari penggunaan dana investasi atas dasar perhitungan nilai ekonomis dalam periode waktu tertentu (Saputra *et al.*, 2024).

## METODE PENELITIAN

### Definisi Operasional

### Variabel Dependen

Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham pada sektor *real estate & property*. Indiikator yang gunakan adalah *Price to Book Value* dirumuskan sebagai berikut:

$$PBV = \frac{\text{Harga pasar per lembar saham}}{\text{Nilai buku per lembar saham}}$$

### Variabel Independen

#### a. Kebijakan Dividen

Kebijakan dividen merupakan keputusan yang diambil oleh perusahaan untuk menentukan dividen yang akan dibagikan kepada pemegang. Indokator yang digunakan adalah sebagai berikut:



$$DPR = \frac{Devidend}{Laba\ per\ lembar\ saham}$$

b. Struktur Modal

Struktur modal merupakan komposisi dari likuiditas dan ekuitas yang digunakan oleh badan usaha untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pada sektor *real estate & property*. Indikator sebagai berikut:

$$DER = \frac{\text{Total utang}}{\text{Total modal sendiri}}$$

c. Inflasi

Inflasi dapat diartikan sebagai kecenderungan harga-harga dari faktor produksi untuk naik secara keseluruhan dan kenaikan tersebut terjadi secara terus menerus pada sektor *real estate & property*. Inflasi diformulasikan sebagai berikut:

$$INF_n = \frac{IHK_n - IHK_{n-1}}{IHK_{n-1}} \times 100$$

d. Suku Bunga

Suku Bunga adalah Persentase dari pokok utang yang dibayarkan sebagai imbalan jasa atau bunga dalam suatu periode tertentu. Suku bunga yang digunakan dalam penelitian adalah suku bunga *BI Rate*.

### Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain atau dokumen. Data yang di analisis penelitian ini adalah data kuantitatif berupa angka-angka yang sudah tersedia kemudian dianalisis kebenarannya melalui dokumentasi dengan menggunakan metode standar yang bantu dengan program IBM *Statistical Product and Service Solutions* (SPSS) versi 25.

### Populasi dan Sampel

Sugiyono, (2019;26) populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan diambil kesimpulannya. Populasi yang diamati oleh peneliti adalah seluruh perusahaan *Real estate & Property* yang terdaftar di Bursa efek Indonesia periode 2021-2024.

Sugiyono, (2019;127) Sampel adalah bagian dari populasi yang akan digunakan dalam penelitian untuk memperoleh kesimpulan. Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengambilan sampel *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* adalah teknik untuk menentukan sampel penelitian dengan beberapa pertimbangan tertentu yang bertujuan agar data yang diperoleh nantinya bisa lebih representatif dengan kriteria. Sampel dalam penelitian ini sebanyak 32 sampel. Adapun kriteria-kriteria sampel dalam penelitian ini antara lain:



1. Perusahaan *Real estate & property* yang sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2024.
2. Perusahaan *Real estate & property* yang telah mempublikasikan laporan keuangan secara rutin di Bursa Efek Indonesia periode 2021-2024.
3. Perusahaan *Real estate & property* yang membagikan dividen kepada pemegang saham periode 2021-2024

### Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa dokumentasi. Metode Dokumentasi adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen seperti laporan keuangan yang telah dipublikasikan. Kemudian menyeleksi laporan keuangan menurut kriteria yang telah ditentukan.

### Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data merupakan suatu proses atau metode yang digunakan untuk mengolah data agar dapat diperoleh suatu informasi. Penelitian ini menggunakan teknik pengolahan data kuantitatif, data kuantitatif adalah data yang bersifat numerik atau angka. Teknik ini biasa digunakan dalam penelitian yang mengandung Objektivitas.

### Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda. Sebelum uji hipotesis dilakukan, terlebih dahulu dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, multikolinearitas, heterokedastisitas, dan autokorelasi. Uji normalitas bertujuan memastikan residual berdistribusi normal, uji multikolinearitas untuk memastikan tidak ada hubungan kuat antar variabel independen (dilihat dari nilai  $VIF < 10$  dan  $tolerance > 0,10$ ), uji heterokedastisitas untuk memastikan varians residual konstan (sig.  $> 0,05$  pada uji Glejser), serta uji autokorelasi dengan Durbin-Watson untuk memastikan residual tidak berkorelasi antar periode. Setelah itu, dilakukan analisis regresi linier berganda guna mengetahui pengaruh kebijakan dividen, struktur modal, inflasi, dan suku bunga terhadap nilai perusahaan. Selanjutnya, uji hipotesis dilakukan dengan uji koefisien korelasi ( $R$ ) untuk melihat keeratan hubungan, koefisien determinasi ( $R^2$ ) untuk melihat kemampuan variabel independen menjelaskan variabel dependen, uji  $t$  untuk mengetahui pengaruh parsial masing-masing variabel independen, dan uji  $F$  untuk melihat pengaruh simultan seluruh variabel independen terhadap variabel dependen. Berikut persamaan regresi dalam penelitian ini:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + e$$

Keterangan:

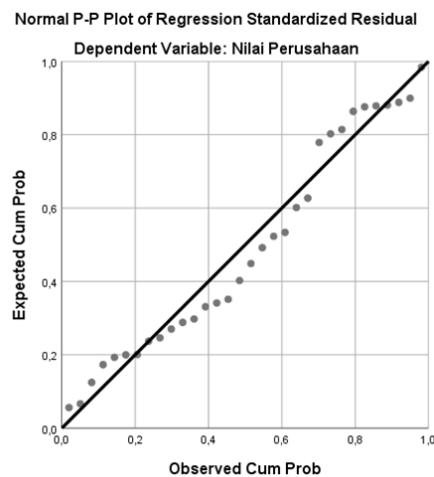
$Y$  = Variabel dependen, dalam hal ini adalah Nilai Perusahaan



$a$	= Nilai konstan.
$b_1, b_2, b_3, b_4, b_5$	= Koefisien regresi variabel independen.
$X_1$	= Kebijakan Dividen
$X_2$	= Struktur Modal
$X_3$	= Inflasi
$X_4$	= Suku bunga
$e$	= <i>Error</i>

## HASIL PENELITIAN

### Uji Normalitas



**Gambar 1 Uji Normalitas dengan Grafik P-Plot**

Berdasarkan Gambar 1 menggambarkan titik-titik mengikuti disekitar garis linier, maka data dikatakan berdistribusi normal. Dari gambar di atas, penyebaran data yang ditunjukkan dengan titik-titik seluruhnya mendekati garis diagonal linier, maka dapat diambil kesimpulan penyebaran data adalah normal.

**Tabel 4 Uji Normalitas melalui Uji Kolmogorov Smirnov**

#### One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		32
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	0,0000000



	Std. Deviation	0,26338891
Most Extreme Differences	Absolute	0,128
	Positive	0,128
	Negative	-0,107
Test Statistic		0,128
Asymp. Sig. (2-tailed)		,200c,d

Berdasarkan tabel 4 menunjukkan bahwa variabel dependen Nilai Perusahaan (PBV) menunjukkan angka signifikansi dari uji normalitas *kolmogorov-smirnov* sebesar 0,200 sehingga mengindikasikan bahwa data berdistribusi secara normal, karena *Asymp.Sig. (2-tailed)* > 0.05.

### Uji Multikolinaritas

**Tabel 5 Uji Multikolinaritas**

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	Dividen	0,639	1,565
	Struktur Modal	0,692	1,444
	Inflasi	0,803	1,245
	Suku Bunga	0,823	1,215

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Output SPSS 25, 2025

Berdasarkan tabel 5 hasil uji multikolinaritas menunjukkan bahwa hasil dari uji multikolinaritas pengaruh kebijakan dividen (DPR), struktur modal (DER), inflasi dan suku bunga terhadap nilai perusahaan (PBV) memiliki nilai VIF > 0,10 dan nilai *tolerance* < 10, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinaritas antar variabel bebas sehingga dalam penelitian ini layak untuk digunakan.





**Tabel 6 Uji Heterokedastisitas****Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	0,282	0,151		1,865	0,073
	Dividen	0,081	0,092	0,202	0,879	0,387
	Struktur Modal	-0,014	0,067	-0,047	-0,214	0,832
	Inflasi	-2,246	1,811	-0,254	-1,241	0,225
	Suku Bunga	-0,431	2,487	-0,035	-0,173	0,864

a. Dependent Variable: ABS\_RES

Sumber: Output SPSS 25, 2025

Pada tabel 6 diatas dapat dilihat bahwa signifikansi dari 4 variabel bebas berada pada nilai di atas 0,05 yang dapat diambil kesimpulan bahwa tidak ada heterokedastisitas dalam variabel yang di uji.

**Uji Autokorelasi****Tabel 8 Uji Autokorelasi****Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,568 <sup>a</sup>	0,322	0,222	0,28223	1,069

a. Predictors: (Constant), Suku Bunga, Struktur Modal, Inflasi, Dividen

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Output SPSS 25, 2025

Hasil uji autokorelasi menunjukkan bahwa angka Durbin Watson sebesar 1,069 dengan tingkat signifikansi 0,05, bahwa tidak terjadi autokorelasi pada model regresi dimana menurut S. Santoso, (2019) angka DW berada diantara -2 dan + 2 berarti tidak ada autokorelasi.



**Tabel 9 Analisis Regresi Linier Berganda****Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	0,997	0,300		3,321	0,003
	Dividen	0,109	0,182	0,119	0,599	0,554
	Struktur Modal	-0,341	0,132	-0,491	-2,577	0,016
	Inflasi	-1,697	3,589	-0,084	-0,473	0,640
	Suku Bunga	0,288	4,930	0,010	0,058	0,954

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Output SPSS 25, 2025

Berdasarkan tabel 9 dapat diketahui persamaan model regresi pada penelitian ialah sebagai berikut:

$$Y = 0,997 + 0,109X_1 - 0,341X_2 - 1,697X_3 + 0,288X_4$$

Berdasarkan regresi linier berganda tersebut, dapat diartikan sebagai berikut:

a konstanta	= 0,997
Kebijakan Dividen (DPR)	= 0,109
Struktur Modal (DER)	= - 0,341
Inflasi	= - 1,697
Suku bunga	= 0,288

**Uji Koefisien Korelasi****Tabel 10 Uji Koefisien Korelasi (R)****Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,568 <sup>a</sup>	0,322	0,222	0,28223

a. Predictors: (Constant), Suku Bunga, Modal, Inflasi, Dividen

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Output SPSS 25, 2025



Dalam Output SPSS pada tabel 10 diperoleh nilai koefisien korelasi (R) sebesar 0,568 atau sebesar 56,8% yang artinya tingkat hubungan antar variabel kebijakan dividen, struktur modal, inflasi, dan suku bunga terhadap variabel nilai perusahaan termasuk pada tingkat hubungan sedang (dalam interval 0,40-0,599).

### Uji Koefisien Determinasi

**Tabel 11 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )**

**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,568 <sup>a</sup>	0,322	0,222	0,28223

a. Predictors: (Constant), Suku Bunga, Modal, Inflasi, Dividen

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Output SPSS 25, 2025

Berdasarkan tabel 11 hasil koefisien determinasi menunjukkan bahwa besarnya nilai koefisien determinasi dapat dilihat dari nilai *Adjusted R square* adalah sebesar 0,222 atau 22,2%. Sehingga diperoleh kesimpulan bahwa besarnya pengaruh variabel kebijakan dividen, struktur modal, inflasi, dan suku bunga terhadap variabel nilai perusahaan sebesar 22,2% dan sisanya 77,8% dipengaruhi oleh variabel lain di luar penelitian.

### Uji Parsial (t)

**Tabel 12 Uji Parsial (t)**

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	0,997	0,300		3,321	0,003
	Dividen	0,109	0,182	0,119	0,599	0,554
	Struktur Modal	-0,341	0,132	-0,491	-2,577	0,016
	Inflasi	-1,697	3,589	-0,084	-0,473	0,640
	Suku Bunga	0,288	4,930	0,010	0,058	0,954

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Output SPSS 25, 2025

Berdasarkan tabel 12, maka dapat diketahui pengaruh masing-masing dari setiap variabel sebagai berikut:



1. Kebijakan dividen memiliki nilai signifikansi sebesar 0,554 ( $> 0,05$ ) dan nilai  $t$  hitung sebesar 0,599 lebih kecil dari  $t$  tabel 2,049. Hal ini menunjukkan bahwa kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.
2. Struktur modal memiliki nilai signifikansi sebesar 0,016 ( $< 0,05$ ) dengan nilai  $t$  hitung -2,577 lebih besar dari  $t$  tabel 2,049 (dalam nilai mutlak). Hasil ini menunjukkan bahwa struktur modal berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, namun dengan arah pengaruh yang negatif
3. Inflasi memiliki nilai signifikansi sebesar 0,640 ( $> 0,05$ ) dan nilai  $t$  hitung -0,473 lebih kecil dari  $t$  tabel 2,049. Hal ini berarti inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.
4. Suku bunga memiliki nilai signifikansi sebesar 0,954 ( $> 0,05$ ) dan nilai  $t$  hitung 0,058 lebih kecil dari  $t$  tabel 2,049. Dengan demikian, suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

### Uji Simultan (f)

**Tabel 13 Uji Simultan (f)**

ANOVA<sup>a</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1,023	4	0,256	3,212	,028 <sup>b</sup>
	Residual	2,151	27	0,080		
	Total	3,174	31			

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

b. Predictors: (Constant), Suku Bunga, Struktur Modal, Inflasi, Dividen

Sumber: Output SPSS 25, 2025

Berdasarkan tabel 13 diperoleh  $f_{hitung}$  sebesar 3,212 Kemudian untuk  $f_{tabel}$  diperoleh dengan cara mencari  $(k; n-k) = (4; 32-4)$  sehingga diperoleh  $(4; 28)$  dengan  $f_{tabel}$  sebesar 2,71 yang artinya  $f_{hitung} > f_{tabel}$  atau 3,212  $> 2,71$  dan nilai signifikansi sebesar 0,028 yang lebih kecil dari 0,05 ( $0,028 < 0,05$ ). Hal ini menunjukkan bahwa variabel kebijakan dividen, struktur modal, inflasi, dan suku bunga berpengaruh positif dan signifikan secara simultan terhadap variabel nilai perusahaan.

## PEMBAHASAN

### Pengaruh Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Temuan ini berarti bahwa semakin besar dividen yang dibagikan perusahaan, nilai perusahaan cenderung ikut meningkat, tetapi pengaruhnya tidak cukup kuat untuk memberikan perubahan yang signifikan. Hal tersebut dapat terjadi karena pada kenyataannya, banyak perusahaan yang tetap memiliki



nilai perusahaan tinggi meskipun tidak konsisten membagikan dividen, seperti beberapa perusahaan real estate dan properti di Indonesia. Investor kini juga lebih berorientasi pada capital gain dibandingkan dividen tunai, terutama generasi milenial dan Gen Z yang mendominasi pasar modal. Dengan demikian, dividen bukan lagi faktor utama yang menentukan keputusan investasi. Hasil ini mendukung penelitian Wahyuni et al. (2013), Anggorowati & Ilyas (2022), dan Ferdian (2023), namun berbeda dengan Laksono et al. (2019), Palupi (2019), dan Ovami & Nasution (2020) yang menemukan pengaruh signifikan.

### **Pengaruh Struktur Modal terhadap Nilai Perusahaan**

Variabel struktur modal terbukti berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. ini mengindikasikan bahwa semakin besar proporsi utang dibandingkan ekuitas, maka nilai perusahaan justru menurun. Investor menilai perusahaan dengan tingkat utang tinggi sebagai perusahaan yang memiliki risiko keuangan besar, sehingga minat untuk menanamkan modal berkurang. Debt to equity ratio yang terlalu tinggi akan menurunkan kepercayaan pasar terhadap kesehatan finansial perusahaan. Namun, jika utang dikelola secara produktif untuk menghasilkan laba yang lebih besar, investor tetap akan mempertimbangkan perusahaan tersebut. Hasil ini konsisten dengan penelitian Suastra et al. (2023), dan Ardana & Wahyuni (2024), tetapi berbeda dengan temuan Nuryani et al. (2021), dan Jannah (2023)

### **Pengaruh Inflasi terhadap Nilai Perusahaan**

Penelitian ini juga menemukan bahwa inflasi berpengaruh negatif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Kenaikan inflasi memang berpotensi menekan kinerja perusahaan karena biaya meningkat, investasi melambat, dan daya beli melemah. Namun, investor tetap lebih memperhatikan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dan strategi manajemen dalam mengatasi kondisi inflasi. Sejak 2021 hingga 2024, meskipun terjadi kenaikan inflasi akibat pandemi dan konflik global, tingkat inflasi di Indonesia relatif terkendali. Hal ini membuat investor tidak terlalu bereaksi negatif, sehingga nilai perusahaan tetap dapat bertahan. Hasil ini mendukung, Murjani & Adiyanto (2023), serta Ardana & Wahyuni (2024), namun berbeda dengan Zuhro & Irsad (2022), dan Saputra et al. (2024) yang menemukan pengaruh signifikan.

### **Pengaruh Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan**

Variabel suku bunga ditemukan berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Arah pengaruh yang positif menunjukkan bahwa kenaikan suku bunga diikuti oleh kecenderungan meningkatnya nilai perusahaan, meskipun pengaruhnya tidak nyata. Investor lebih menitikberatkan pada prospek jangka panjang dan kekuatan fundamental perusahaan, bukan pada fluktuasi tingkat suku bunga yang bersifat sementara. Dengan demikian, perubahan suku bunga di Indonesia, meskipun sempat mencapai 6,10%



pada tahun 2024, tidak secara signifikan memengaruhi nilai perusahaan. Temuan ini mendukung penelitian Noviyanti et al. (2019), dan Meryana et al. (2021), namun berbeda dengan Abbas et al. (2021), dan Nuryani et al. (2021) yang menemukan pengaruh signifikan.

### **Pengaruh Simultan Kebijakan Dividen, Struktur Modal, Inflasi, dan Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan**

Secara simultan, kebijakan dividen, struktur modal, inflasi, dan suku bunga terbukti berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Artinya, meskipun beberapa variabel secara parsial tidak signifikan, ketika diuji bersama-sama variabel-variabel tersebut mampu menjelaskan variasi nilai perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa nilai perusahaan dalam sektor real estate & property tidak hanya dipengaruhi oleh satu faktor, tetapi merupakan hasil interaksi dari berbagai variabel keuangan dan makroekonomi yang saling berkaitan.

### **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengaruh kebijakan dividen, struktur modal, inflasi, dan suku bunga terhadap nilai perusahaan pada sektor *real estate & property*, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. kebijakan dividen dan suku bunga berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.
2. struktur modal berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan
3. inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan
4. secara serentak, kebijakan dividen, struktur modal, inflasi, dan suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Alifian, D., & Susilo, D. E. (2024). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Ukuran Perusahaan Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan. *Owner*, 8(1), 46–55. <https://doi.org/10.33395/owner.v8i1.1914>
- Ardana, K. A., & Wahyuni, M. A. (2024). *Pengaruh Inflasi , Suku Bunga , dan Solvabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2021-2023*. 13(2), 47–58.
- Damayanti, A., & Munira, M. (2019). Determinan Faktor Internal Dan Eksternal Terhadap Nilai Perusahaan Food and Beverage Di Bursa Efek Indonesia. *InFestasi*, 15(1), 32. <https://doi.org/10.21107/infestasi.v15i1.5481>
- Ferdian, R. (2023). Pengaruh Struktur Modal, Struktur Kepemilikan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai



Perusahaan Sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Bangunan. *Komitmen: Jurnal Ilmiah Manajemen*, 4(1).

Hasan, S. (2022). *Manajemen Keuangan* (Fachrurazi (ed.)). CV. Pena Persada.

Hutabarat, F. (2020). *Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan* (G. Puspitasari (ed.); 1st ed.). Desanta Multiavisitama.

Laksono, D., Mardani, R. M., & Wahono, B. (2019). Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen, Dan Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Riset Manajemen*, 3(1), 124–136.

Meryana, & dkk. (2021). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Journal Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Islam Malang*, Vol.10(02), 1–15.

Miftakhul Jannah. (2023). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Periode 2013-2018. *Journal of Economic, Management and Entrepreneurship*, 1(3), 82–93. <https://doi.org/10.61502/jemes.v1i3.42>

Murjiani, D., & Reza Adiyanto, M. (2023). Pengaruh Inflasi, Suku Bunga, dan Nilai Tukar Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Sub Sektor Makanan dan Minuman Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2017-2022. *Accounting and Management Journal*, 7(2), 19–34. <https://doi.org/10.33086/amj.v7i2.3755>

Noviyanti, V., Mardani, R. M., & Wahono, B. (2019). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan Dan Minuman Tahun 2014-2017. *E-Jurnal Riset Manajemen*, 8(1), 115–126.

Nursalim, A. B., Rate, P. V, & Baramuli, D. N. (2021). Pengaruh Inflasi, Profitabilitas, Solvabilitas dan Ratio Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan Sektor Manufaktur Periode 2015-2018. *Jurnal EMBA*, 9(4), 559–571.

Palupi, R. S. (2019). Kebijakan Hutang, Profitabilitas, dan Kebijakan Dividen pada Nilai Perusahaan Properti & Real Estate. *Jurnal Ecodemica*, 2(2), 177–185.

Rudianto. (2021). *Analisis Laporan Keuangan* ((1st ed). Jakarta:Erlangga.

Santoso, I. (2010). *Akuntansi Keuangan Menengah (Intermediate Accounting)* (2nd ed.). PT. Refika Aditama.

Saputra, D., Yudha, A. M., & Ulnisa, T. (2024). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Dan Inflasi Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Profitabilitas Sebagai Variabel Moderasi Pada Perusahaan Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei 2017-2021. *JAF- Journal of Accounting and Finance*, 8(1), 54. <https://doi.org/10.25124/jaf.v8i1.7224>

Sjahrudin, H., & Jannah, N. A. N. (2022). *Pengaruh Ukuran Perusahaan, Profitabilitas, Kebijakan Dividen, Leverage Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan*. 11(1).



