



Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor *Properties* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2019-2023

Cindi Elisabeth Manalu*

Universitas Methodist Indonesia

Robinhot Gultom

Universitas Methodist Indonesia

Jon Henri Purba

Universitas Methodist Indonesia

Jl. Hang Tuah No. 8 Medan

Cindielisabeth306@gmail.com

Abstrak. *This study aims to test and analyze how the influence of Capital Structure, Company Size, Dividend Policy and Profitability on the Value of Properties and Real Estate Companies listed on the Indonesia Stock Exchange in 2019-2023. The variables used in this study, the independent variable (X) consists of Capital Structure proxied by Debt to Equity ratio (DER), Company Size proxied by (Ln Total Asset), Dividend Policy proxied by Dividend Payout Ratio (DPR), and Profitability proxied by Return On Assets (ROA). The sample in this study was obtained by the purposive method. Based on the criteria and data processing process that have been set, 55 companies were determined as research samples. The data analysis technique used is multiple linear regression. The results of this study state that partially Capital Structure (DER) does not have a significant effect on Company Value, Company Size (Ln Total Asset) has a significant negative effect on Company Value, Dividend Policy (DPR) does not have a significant effect on Company Value and Profitability (ROA) has a positive and significant effect on Company Value. Simultaneously Capital Structure, Company Size, Dividend Policy, and Profitability have a significant effect on Company Value.*

Keywords: *Capital Structure, Company Size, Dividend Policy, Profitability, and Company Value.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis bagaimana pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Sektor *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019-2023. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini, variabel independen (X) terdiri dari Struktur Modal diproksikan dengan *Debt to Equity ratio* (DER), Ukuran Perusahaan diproksikan dengan (*Ln Total Asset*), Kebijakan Dividen diproksikan dengan *Dividen Payout Ratio* (DPR), dan Profitabilitas diproksikan dengan *Return On Asset* (ROA). Sampel dalam penelitian ini diperoleh dengan metode *purposive sampling*. Berdasarkan kriteria dan proses pengolahan data yang ditetapkan, maka ditetapkan 55 perusahaan yang menjadi sampel penelitian. Teknik analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa secara parsial Struktur Modal (DER) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan, Ukuran Perusahaan (*Ln Total Asset*) berpengaruh negatif signifikan terhadap Nilai Perusahaan, Kebijakan Dividen (DPR) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan dan Profitabilitas (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Nilai Perusahaan. Secara simultan Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, dan Profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan.

Kata Kunci : Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, Profitabilitas, dan Nilai Perusahaan.

Received May 23, 2025; Revised May 27, 2025; Accepted June 02, 2025

*Corresponding author, e-mail address

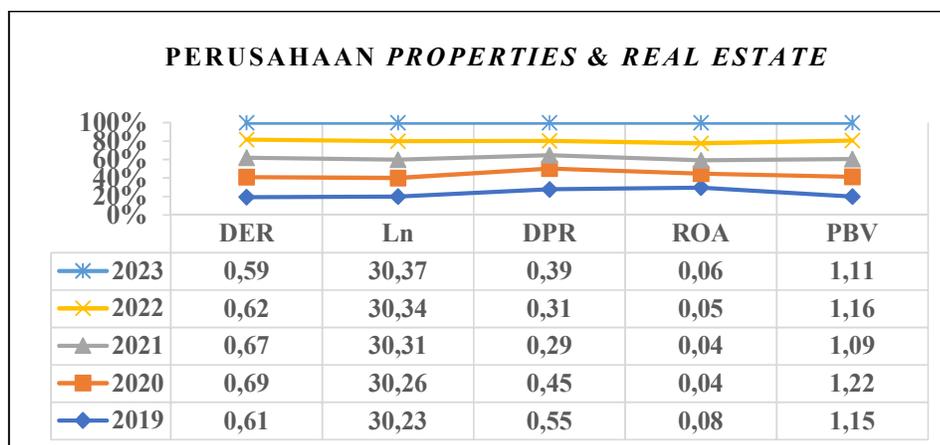
LATAR BELAKANG

Seiring dengan era globalisasi yang berpengaruh terhadap berbagai aspek kehidupan dan termasuk ke dalam aspek ekonomi, yang dimana perusahaan dihadapkan pada tantangan persaingan bisnis yang semakin ketat. Kondisi ini membuat perusahaan perlu memiliki strategi untuk tetap unggul dan berkelanjutan. Perusahaan mengimplementasikan berbagai kebijakan strategis untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas agar dapat terus beroperasi. Selain fokus pada pencapaian laba, perusahaan juga berupaya untuk meningkatkan nilai perusahaan agar mampu memberikan kesejahteraan bagi pemilik atau pemegang saham.

Nilai perusahaan dapat diartikan sebagai nilai jual bisnis sebagai entitas yang aktif, dan investor seringkali menggunakan nilai ini sebagai indikator untuk mengukur kualitas perusahaan (Isnawati dan Widjajanti, 2019:23). Nilai perusahaan yang tinggi mengindikasikan bahwa manajemen mampu mengelola sumber daya perusahaan secara efektif, mencapai kinerja yang baik, dan memiliki prospek pertumbuhan yang positif.

Kondisi ini akan meningkatkan kepercayaan investor dan menarik mereka untuk berinvestasi. Sebaliknya, nilai perusahaan yang rendah dapat mengurangi kepercayaan investor dan menghambat kemampuan perusahaan untuk mendapatkan pendanaan. Oleh karena itu, perusahaan perlu memahami faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan dan mengelolanya secara optimal.

Perusahaan berupaya meningkatkan nilai perusahaan agar menarik investor. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan antara lain *leverage*, ukuran perusahaan, kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, struktur modal, peluang pertumbuhan, kebijakan dividen, profitabilitas, kurs, inflasi, dan pertumbuhan pasar. Penelitian ini menggunakan struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, dan profitabilitas sebagai faktor yang diteliti. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menjawab ketidakkonsistenan antara pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen dan profitabilitas yang dapat di Bursa Efek Indonesia pada perusahaan sektor *properties* dan *real estate* periode 2019-2023 yang dapat di lihat pada fenomena bisnis berikut :



Gambar 1. Fenomena Bisnis

Berdasarkan Gambar di atas, dapat dijelaskan bahwa pada tahun 2020-2021 DER mengalami penurunan, namun PBV juga ikut mengalami penurunan, padahal seharusnya PBV mengalami kenaikan karena biaya modal, yaitu biaya bunga berkurang. Demikian juga tahun 2022-2023 DER mengalami penurunan namun PBV justru ikut mengalami penurunan. Pada tahun 2020-2021 LN mengalami kenaikan, namun tidak diikuti oleh PBV. Demikian juga pada tahun 2022-2023 LN mengalami kenaikan akan tetapi tidak diikuti dengan kenaikan PBV. Untuk DPR pada tahun 2019-2020 mengalami penurunan dan PBV meningkat. Tahun 2022-2023 DPR mengalami kenaikan, akan tetapi tidak diikuti oleh PBV. Untuk ROA tahun 2019-2020 mengalami penurunan akan tetapi tidak diikuti oleh PBV. Tahun 2020-2021 ROA stabil tidak diikuti oleh PBV. Padahal seharusnya apabila ROA stabil maka akan diikuti pula oleh nilai PBV yang stabil. Selanjutnya Tahun 2022-2023 ROA mengalami kenaikan tidak diikuti oleh PBV.

KAJIAN TEORITIS

Signaling Theory

Signaling Theory atau teori sinyal dikembangkan oleh Ross (1977), menyatakan bahwa pihak eksekutif perusahaan yang memiliki informasi lebih baik mengenai perusahaannya akan terdorong untuk menyampaikan informasi tersebut kepada calon investor agar saham perusahaannya meningkat. Informasi tersebut biasanya disajikan dalam bentuk laporan keuangan. Signaling Theory menjelaskan bahwa laporan keuangan yang baik merupakan sinyal atau pertanda bahwa perusahaan juga telah beroperasi dengan baik.

Trade Off Theory

Trade off Theory pertama kali diperkenalkan pada tahun 1963 oleh Modigliani dan Miller, teori ini menjelaskan bahwa berapa banyak hutang perusahaan dan berapa banyak ekuitas perusahaan, sehingga terjadinya keseimbangan antara biaya dan keuntungan (Naufal dan Suwaidi, 2021:267). *Trade off theory* berasumsi bahwa terdapat manfaat pajak jika

menggunakan hutang, sehingga perusahaan akan menggunakan hutang sampai tingkat tertentu untuk memaksimalkan nilai perusahaan.

Nilai Perusahaan

Rembani (2019:324) menyatakan bahwa, “nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan, biasanya terkait dengan harga saham”. Rasio nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan Price to Book Value.

$$PBV = \frac{\text{Harga Per Lembar Saham}}{\text{Nilai buku Per Lembar Saham}} \times 100\%$$

Struktur Modal

(Riyanto, 2019:28) menyatakan bahwa, “struktur modal merupakan perbandingan antara hutang jangka panjang dengan modal sendiri yang digunakan perusahaan”. Rasio struktur modal dalam penelitian ini diukur dengan Debt to Equity Ratio.

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}} \times 100\%$$

Ukuran Perusahaan

Widiastari dan Yasa (2019: 89) menyatakan bahwa, “ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklasifikasikan besar kecilnya perusahaan diukur dengan total aktiva, jumlah penjualan, nilai saham dan sebagainya. Semakin besar total aktiva, penjualan, nilai pasar saham, dan kapitalisasi pasar maka semakin besar pula ukuran perusahaan tersebut”. Rasio ukuran perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan *Logaritma Natural* (Total Asset).

$$\text{Ukuran Perusahaan} = \text{Ln (Total Asset)}$$

Kebijakan Dividen

Syahyunan (2017:314), menyatakan bahwa, “kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan pada akhir tahun akan dibagi kepada pemegang saham dalam bentuk dividen atau akan ditahan untuk menambah modal guna pembiayaan investasi di masa yang akan datang”. Rasio kebijakan dividen dalam penelitian ini diukur dengan Dividen Payout Ratio.

$$DPR = \frac{\text{Dividen Per Saham}}{\text{Laba Per Saham}} \times 100\%$$

Profitabilitas

Kasmir (2019:198), menyatakan bahwa, “profitabilitas juga dapat diartikan sebagai rasio yang digunakan suatu perusahaan untuk menilai kemampuan dalam mencari keuntungan atau laba. Rasio profitabilitas dalam penelitian ini diukur dengan Return On Asset.

$$\text{Return on Asset} = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

Pengembangan Hipotesis

Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan

Trade-off theory menjelaskan bahwa jika posisi struktur modal berada di bawah titik optimal maka setiap penambahan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan. sebaliknya, setiap posisi struktur modal berada di atas titik optimal maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan (Myers & Majluf 1984). Oleh karenanya pada titik target struktur modal optimal belum tercapai, *trade-off theory* memprediksi adanya pengaruh yang positif antara struktur modal dengan nilai perusahaan.

H1: Struktur Modal Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan besar atau kecilnya perusahaan dilihat dari total aktiva perusahaan pada neraca akhir tahun. Dalam hal ukuran perusahaan dilihat dari total aset yang dimiliki oleh perusahaan, yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Jika perusahaan memiliki total aset yang besar, pihak manajemen lebih leluasa dalam mempergunakan aset yang ada diperusahaan tersebut.

H2: Ukuran Perusahaan Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan

Perusahaan dapat membagikan laba bersih kepada pemegang saham sebagai dividen atau menyimpannya untuk investasi. Kebijakan ini disebut kebijakan dividen dan menentukan seberapa banyak laba yang dibagikan kepada investor. Investor lebih suka menerima dividen daripada berspekulasi dengan kemungkinan capital gain. Pembagian dividen yang rutin menunjukkan bahwa perusahaan dalam kondisi baik dan mampu memenuhi kewajibannya, terutama jika jumlah dividen yang dibagikan besar.

H3: Kebijakan Dividen Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Perusahaan yang telah melakukan optimalisasi penggunaan aktiva, meningkatkan penjualan, dan memaksimalkan efisiensi biaya akan mengalami kenaikan keuntungan yang berpengaruh kepada nilai perusahaan. Hal ini sejalan dengan teori signaling di mana profitabilitas yang tinggi menggambarkan bahwa aktiva perusahaan memiliki kinerja yang baik dan direspon secara positif oleh pasar (Irawan *et al.*, 2022).

H₄ : Profitabilitas Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan

Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan

Dari uraian tentang rasio struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen dan rasio profitabilitas terhadap nilai perusahaan di atas yang telah diuraikan, maka dapat disimpulkan bahwa secara simultan memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan. Maka Hipotesis ke lima dapat disimpulkan sebagai berikut:

H₅ : Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Kebijakan Dividen, dan Profitabilitas Secara Simultan Berpengaruh Positif Terhadap Nilai Perusahaan.

METODE PENELITIAN

Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan kemudian ditarik kesimpulannya". Populasi dalam penelitian ini, meliputi seluruh Perusahaan Sektor *Properties* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023 sebanyak 92 perusahaan.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan mengambil data sekunder yang tersedia dalam laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan di *webside* Bursa Efek Indonesia, yaitu : www.idx.co.id.

Metode Pengumpulan Data

Metode analisis data dalam penelitian ini mencakup analisis statistik deskriptif untuk menggambarkan data sesuai kondisi sebenarnya tanpa generalisasi. Uji asumsi klasik dilakukan untuk memastikan model regresi memenuhi syarat, yang terdiri dari uji normalitas, heteroskedastisitas, multikolinearitas, dan autokorelasi. Data dikatakan normal jika nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 dan grafik menyebar simetris. Model yang baik

ditunjukkan oleh tidak adanya pola tertentu dalam residual (heteroskedastisitas), tidak adanya korelasi antar variabel independen (multikolinearitas), dan bebas dari autokorelasi. Analisis regresi linier berganda digunakan untuk menguji pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Pengujian hipotesis dilakukan melalui uji t (parsial) dan uji F (simultan), dengan hasil signifikan jika nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05. Koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengukur seberapa besar variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Statistik Deskriptif

Tabel 1. Analisis Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
DER_X1	55	.08	1.81	.6356	.48810
LnTA_X2	55	28.66	31.83	30.3027	.84792
DPR_X3	55	.00	3.24	.3996	.51586
ROA_X4	55	.00	.26	.0545	.03848
PBV_Y	55	.22	5.75	1.1460	1.06882
Valid N (listwise)	55				

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 55 data dan valid. Penjelasan lebih rinci deskripsi suatu data yang dilihat dari nilai rata-rata (*mean*), standar deviasi, nilai minimum serta nilai maximum sebagai berikut:

1. Nilai minimum dan maksimum untuk Debt To Equity Ratio (X1) adalah 0,08 dan 1,81, dengan rata-rata 0,6356 dan standar deviasi 0,48810. Rata-rata yang lebih besar dari standar deviasi menunjukkan bahwa Debt To Equity Ratio pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate* di Bursa Efek Indonesia berada dalam kondisi baik. Ini menunjukkan sebaran data yang baik untuk variabel ini.
2. Diketahui bahwa Nilai minimum dan maksimum dari variabel Ln Total Asset adalah 28,66 dan 31,83. Rata-rata Ln Total Asset adalah 30,3027 dengan standar deviasi 0,84792. Rata-rata yang lebih besar dari standar deviasi menunjukkan bahwa kondisi Ln Total Asset perusahaan di sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah baik. Data ini menunjukkan sebaran data yang baik.
3. Diketahui bahwa Nilai minimum dan maksimum dari Dividend Payout Ratio (X3) adalah 0,00 dan 3,24, dengan rata-rata 0,3996 dan standar deviasi 0,51586. Rata-rata ini menunjukkan bahwa rasio tersebut lebih kecil daripada standar deviasinya,

- mengindikasikan kondisi buruk di perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Oleh karena itu, manajemen perusahaan perlu melakukan evaluasi untuk menemukan solusi agar perusahaan dapat membaik.
4. Diketahui bahwa nilai minimum, maksimum dari variabel *Return On Asset* (X_4) yaitu 0,00 dan 0,26 serta rata-rata *Return On Asset* sebesar 0,0545 dengan standar deviasi sebesar 0,03848. Nilai rata-rata yang tertera di atas dapat digunakan sebagai indikasi bahwa nilai dari rasio atau variabel yang dihasilkan lebih besar dari nilai standar deviasinya sehingga dapat dikatakan bahwa kondisi pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam keadaan yang baik dilihat dari *Return On Asset* (X_4).
 5. Diketahui bahwa nilai minimum, maksimum dari variabel *Price to Book Value* (Y) yakni 0,22 dan 5,75 serta rata-rata nilai perusahaan sebesar 1,1460 dengan standar deviasi sebesar 1,06882. Nilai rata-rata yang tertera di atas dapat digunakan sebagai indikasi bahwa nilai dari rasio atau variabel yang dihasilkan lebih besar dari nilai standar deviasinya sehingga dapat dikatakan bahwa kondisi pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam keadaan yang baik dilihat dari *Price to Book Value* (Y).

Uji Asumsi Klasik

1. Uji Normalitas

a. Uji Kolmogorov-Smirnov

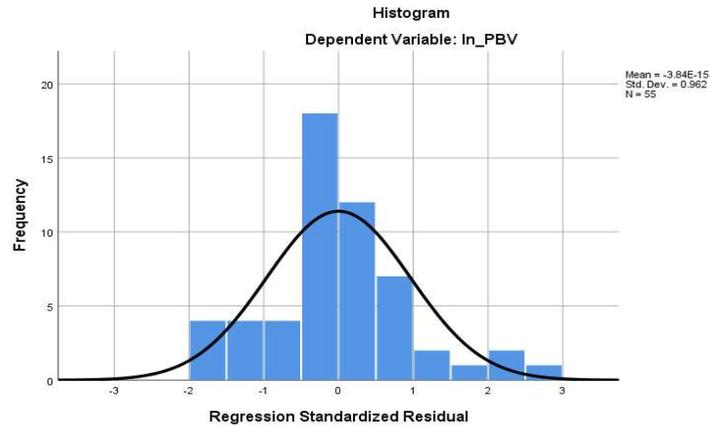
Tabel 2. Uji Kolmogorov-Smirnov

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		Unstandardized Residual
N		55
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	.12871777
Most Extreme Differences	Absolute	.111
	Positive	.111
	Negative	-.092
Test Statistic		.111
Asymp. Sig. (2-tailed)		.090 ^c
a. Test distribution is Normal.		
b. Calculated from data.		
c. Lilliefors Significance Correction.		

Sumber: Hasil Olahan SPSS 26 ,2025

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat hasil pengujian diperoleh nilai *Asymp sig. (2-tailed)*, dimana nilai probabilitasnya yaitu 0,090. Nilai probabilitas ini lebih besar dari signifikansinya yaitu 0,05, maka dapat disimpulkan bahwa asumsi normalitas dalam penelitian ini terpenuhi.

b. Uji Histogram

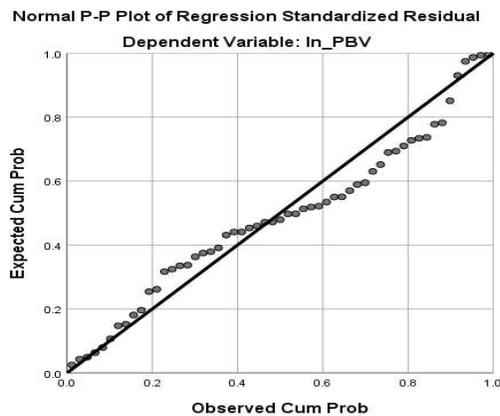


Sumber: Hasil Olahan SPSS 26 ,2025

Gambar 2. Grafik Histogram

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa grafik histogram menunjukkan bahwa data telah terdistribusi secara normal. Hal ini dapat dilihat dari grafik histogram yang menunjukkan distribusi data yang tidak melenceng ke kiri maupun melenceng ke kanan.

c. Probability Plot



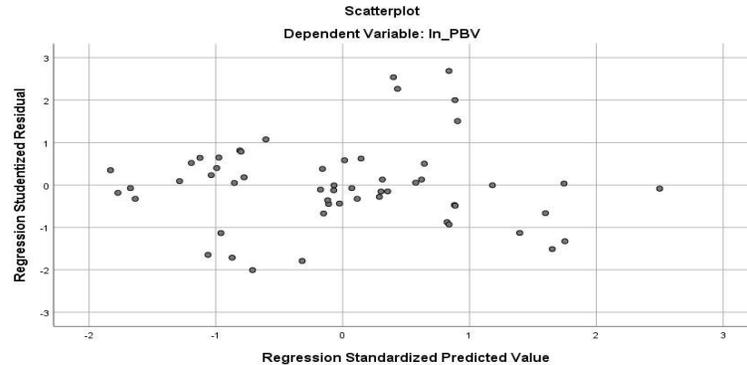
Sumber: Hasil Olahan SPSS 26 ,2025

Gambar 3. Probability Plot

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa kurva pada *normal probability plot*, titik-titik menyebar cukup dekat pada garis diagonal, maka dapat disimpulkan bahwa asumsi normalitas terpenuhi dalam penelitian ini.

2. Uji Heteroskedastisitas

a. Uji Scatter Plot



Sumber: Hasil Olahan SPSS 26 ,2025

Gambar 4. Scatter Plot

Dari gambar di atas maka dapat disimpulkan bahwa tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar secara acak serta tersebar baik diatas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y. Hal ini dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi heteroskedastisitas pada model regresi.

b. Uji Glejser Heteroskedastisitas

Tabel 3. Uji Heteroskedastisitas

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	5.230	2.157		2.425	.019
	ln_DER	.032	.022	.302	1.419	.162
	ln_LNTA	-1.493	.629	-.461	-2.375	.061
	DPR_X3	-.006	.027	-.033	-.211	.833
	ROA_X4	-.361	.374	-.153	-.963	.340

a. Dependent Variable: ABRESID1

Sumber: Hasil Olahan SPSS 26 ,2025

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa nilai probabilitas (signifikansi) dari koefisien regresi semua variabel dalam penelitian ini lebih besar dari probabilitas signifikansinya 0,05. Dengan demikian hal ini menunjukkan bahwa dalam model regresi ini tidak terjadi

gejala atau masalah heteroskedastisitas

3. Uji Multikolinearitas

Tabel 4. Hasil Uji Multikolinearitas

Coefficients ^a				
Model		Collinearity Statistics		
		Tolerance	VIF	
1	ln DER	.391	2.556	
	ln LNTA	.472	2.119	
	DPR X3	.748	1.336	
	ROA X4	.704	1.420	

a. Dependent Variable: ln PBV

Sumber : Output SPSS 26, 2025

Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi multikolinearitas karena nilai VIF < 10 dan disamping itu hasil perhitungan nilai *tolerance* tidak ada variabel independen yang memiliki nilai < 0,10 yang berarti tidak ada korelasi antar variabel independen karena hasil memenuhi kriteria yang ditetapkan.

4. Uji Autokorelasi

Tabel 5. Hasil Uji Autokorelasi

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.856 ^a	.734	.712	.13377	2.271

a. Predictors: (Constant), ROA_X4, DPR_X3, ln_LNTA, ln_DER

b. Dependent Variable: ln PBV

Sumber: Hasil Olahan SPSS 26 ,2025

Dari Tabel di atas hasil uji autokorelasi diperoleh nilai dw sebesar 2,371. Berdasarkan pada tabel Durbin-Watson dengan tingkat signifikansi 0,05 dengan jumlah data (n) adalah 55, dan jumlah variabel independen (k) adalah 4 didapatkan nilai dL sebesar 1,4136 dan nilai dU sebesar 1,7240.

Dengan kriteria pengujian adalah $dU < d < (4-dU)$, hasil uji autokorelasi menunjukkan bahwa nilai dw (2,271) berada diantara nilai dU (1,7240) dan nilai 4-dU (2,276). Berdasarkan hasil tersebut dapat diartikan bahwa tidak terjadi gejala autokorelasi pada model regresi.

Analisis Regresi Linier Berganda

Tabel 6. Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	22.900	3.248		7.051	.000
	ln DER	.035	.034	.123	1.053	.297
	ln LNTA	-6.772	.947	-.760	7.153	.000

DPR X3	.010	.041	.021	.247	.806
ROA X4	2.076	.564	.320	3.683	.001

a. Dependent Variable: ln PBV

Sumber: Hasil Olahan SPSS 26 ,2025

Berdasarkan Tabel di atas pada kolom *Unstandardized Coefficients* bagian B diperoleh model persamaan regresi linier berganda yaitu:

$$PBV = 22,900 + 0,035 \text{ DER} - 6,772 \text{ LnTA} + 0,010 \text{ DPR} + 2,076 \text{ ROA}$$

Penjelasan persamaan regresi linier yang diperoleh sebagai berikut:

1. Nilai konstanta (a) sebesar 22,900 menyatakan bahwa jika *Debt To Equity Ratio* bernilai nol (DER=0), *Ln Total Asset* bernilai nol (LnTA=0), *Divident Payout Ratio* bernilai nol (DPR=0) dan *Return On Asset* bernilai nol (ROA=0) maka nilai perusahaan dari perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia akan menjadi sebesar 22,900 satuan.
2. Koefisien regresi (b₁) yaitu, *Debt To Equity Ratio* (DER) mempunyai koefisien regresi sebesar 0,035 menyatakan bahwa setiap penambahan 1 satuan *Debt To Equity Ratio* (dengan asumsi bahwa nilai koefisien variabel lain tetap atau tidak berubah) maka akan meningkatkan nilai perusahaan dari perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebesar 0,035.
3. Koefisien regresi (b₂) yaitu, *Ln Total Asset* mempunyai koefisien regresi sebesar - 6,772 menyatakan bahwa setiap penambahan 1 satuan *Ln Total Asset* (dengan asumsi bahwa nilai koefisien variabel lain tetap atau tidak berubah) maka akan meningkatkan nilai perusahaan dari perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebesar 6,772.
4. Koefisien regresi (b₃) yaitu *Divident Payout Ratio* (DPR) mempunyai koefisien regresi sebesar 0,010 menyatakan bahwa setiap penambahan 1 satuan *Divident Payout Ratio* (dengan asumsi bahwa nilai koefisien variabel lain tetap atau tidak berubah) maka akan meningkatkan nilai perusahaan dari perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebesar 0,010.
5. Koefisien regresi (b₄) yaitu *Return On Asset* (ROA) mempunyai koefisien regresi sebesar 2,076 menyatakan bahwa setiap penambahan 1 satuan *Return On Asset* (dengan asumsi bahwa nilai koefisien variabel lain tetap atau tidak berubah) maka

akan meningkatkan nilai perusahaan dari perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebesar 2,076.

Pengujian Hipotesis

a. Uji Signifikan Parsial (Uji t)

Tabel 7. Hasil Uji Signifikan Parsial (Uji t)

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	22.900	3.248		7.051	.000
	ln DER	.035	.034	.123	1.053	.297
	ln LNTA	-6.772	.947	-.760	7.153	.000
	DPR X3	.010	.041	.021	.247	.806
	ROA X4	2.076	.564	.320	3.683	.001

a. Dependent Variable: ln PBV

Sumber: Hasil Olahan SPSS 26 ,2025

Dari hasil uji t yang disajikan pada tabel di atas dapat diketahui pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen, yaitu sebagai berikut:

1. Struktur Modal diproksikan dengan *Debt To Equity Ratio* (X_1) mempunyai nilai signifikansi sebesar $0,297 > 0,05$ artinya tidak signifikan, sedangkan nilai t_{hitung} diperoleh sebesar $1,053 <$ dari nilai t_{tabel} sebesar $2,00404$. Hasil ini berarti H_1 ditolak dan H_0 diterima. Artinya Struktur Modal tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
2. Ukuran Perusahaan diproksikan dengan *Ln Total Asset* (X_2) mempunyai nilai signifikansi sebesar $0,000 < 0,05$ artinya signifikan, sedangkan nilai t_{hitung} diperoleh sebesar $7,153 >$ dari nilai t_{tabel} sebesar $2,00404$. Hasil ini berarti H_2 diterima dan H_0 ditolak. Artinya Ukuran Perusahaan berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Kebijakan Dividen diproksikan dengan *Divident Payout Ratio* (X_3) mempunyai nilai signifikansi sebesar $0,806 > 0,05$ artinya tidak signifikan, sedangkan nilai t_{hitung} diperoleh sebesar $0,247 <$ dari nilai t_{tabel} sebesar $2,00404$. Hasil ini berarti H_3 ditolak dan H_0 diterima. Artinya Kebijakan Dividen tidak berpengaruh secara

signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

4. Profitabilitas diproksikan dengan *Return On Asset* (X_4) mempunyai nilai signifikansi sebesar $0,001 < 0,05$ artinya signifikan, sedangkan nilai t_{hitung} diperoleh sebesar $3,683 >$ dari nilai t_{tabel} sebesar $2,00404$. Hasil ini berarti H_4 diterima dan H_0 ditolak. Artinya Profitabilitas berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

b. Uji Simultan (Uji F)

Tabel 8. Hasil Uji Simultan (Uji F)

		ANOVA ^a				
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2.463	4	.616	34.413	.000 ^b
	Residual	.895	50	.018		
	Total	3.358	54			
a. Dependent Variable: ln_PBV						
b. Predictors: (Constant), ROA_X4, DPR_X3, ln_LNTA, ln_DER						

Sumber: Hasil Olahan SPSS 26, 2025

Dari uji ANOVA (*Analysis of Varians*) atau uji F, menunjukkan bahwa nilai F_{hitung} sebesar $34,413$ sedangkan F_{tabel} sebesar $2,56$ dengan df pembilang = 4 , dan df penyebut = 50 dan taraf signifikan $\alpha = 0,05$ sehingga, $F_{hitung} > F_{tabel}$. Dengan demikian maka H_5 diterima dan H_0 ditolak. Artinya terdapat pengaruh signifikan antara Struktur Modal diproksikan dengan *Debt To Equity Ratio*, Ukuran Perusahaan diproksikan dengan *Ln Total Asset*, Kebijakan Dividen diproksikan dengan *Divident Payout Ratio* dan Profitabilitas diproksikan dengan *Return On Asset* secara simultan terhadap Nilai Perusahaan diproksikan dengan *Price to Book Value* pada perusahaan sektor *Properties & Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Tabel 9. Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.856 ^a	.734	.712	.13377
a. Predictors: (Constant), ROA_X4, DPR_X3, ln_LNTA, ln_DER				
b. Dependent Variable: ln_PBV				

Sumber: Hasil Olahan SPSS 26, 2025

Berdasarkan data pada tabel di atas dapat diketahui bahwa nilai koefisien determinasi *adjusted R Square* yang diperoleh $0,712$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel

Struktur Modal diproksikan dengan *Debt To Equity Ratio*, Ukuran Perusahaan diproksikan dengan \ln *Total Asset*, Kebijakan Dividen diproksikan dengan *Divident Payout Ratio* dan Profitabilitas diproksikan dengan *Return On Asset* mampu menjelaskan Nilai Perusahaan diproksikan dengan *Price to Book Value* sebesar 71,2% sedangkan sisanya 28,8% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

KESIMPULAN DAN SARAN

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada perusahaan sektor *properties* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, diperoleh kesimpulan bahwa secara parsial struktur modal yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) dan kebijakan dividen yang diproksikan dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR) tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, ukuran perusahaan yang diproksikan dengan \ln *Total Assets* berpengaruh negatif dan signifikan, serta profitabilitas yang diproksikan dengan *Return on Asset* (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan yang diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV); secara simultan, hasil uji F menunjukkan bahwa keempat variabel independen tersebut berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan nilai signifikansi $0,000 < 0,05$, sedangkan nilai adjusted R square sebesar 0,712 menunjukkan bahwa 71,2% variasi nilai perusahaan dapat dijelaskan oleh struktur modal, ukuran perusahaan, kebijakan dividen, dan profitabilitas, sementara sisanya sebesar 28,8% dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian ini.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis menyarankan agar peneliti selanjutnya memperluas objek dan periode penelitian serta mempertimbangkan variabel lain seperti pertumbuhan perusahaan, kualitas laba, dan keputusan investasi. Bagi investor, disarankan untuk mengevaluasi kondisi perusahaan secara menyeluruh sebelum berinvestasi guna mengoptimalkan keputusan. Sementara itu, perusahaan sektor properti dan real estate diharapkan meningkatkan profitabilitas melalui efisiensi dan inovasi, serta mengelola struktur modal dengan baik untuk mendukung stabilitas keuangan dan menarik minat investor.

DAFTAR PUSTAKA

- Ghozali, I. 2019. *Desain Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Isnawati, F. N., & Widjajanti, K. (2019). Pengaruh Kepemilikan Institusional, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan Dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening. *Jurnal Riset Ekonomi Dan Bisnis*, 12(1), 71.
- Irawan, A., Setiawan, S., & Andini, R. D. (2022). Pengaruh Profitabilitas, Leverage, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan LQ45. *JPEKA: Jurnal Pendidikan Ekonomi, Manajemen dan Keuangan*, 6(1), 1-14.
- Kasmir. 2019. *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi Pertama. Cetakan Keduabelas. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Naufal, D. R., & Suwaidi, R. A. (2021). Analisis Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Tekstil Dan Garmen Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei). *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan*, 4(1), 1–13.
- Rembani, A. C. (2019). Pengaruh Nilai Perusahaan, Kinerja Perusahaan dan Kesempatan Bertumbuh Perusahaan Terhadap Return Saham (Studi Empiris Pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia).
- Riyanto, B. 2019. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*. Edisi Keempat. Yogyakarta: BPFE.
- Ross, S. A. 1977. "The Determination of Financial Structure: The Incentive-Signalling Approach." *The Bell Journal of Economics*, Thn. 1977, Vol 8, No. 1, h. 24-40.
- Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, penerbit Alfabeta, Bandung.
- Syahyunan. (2020). *Manajemen Keuangan I*. USU Press.
- Widiastari dan Yasa. 2019. Pengaruh Profitabilitas, Free Cash Flow, dan Ukuran Perusahaan Pada Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Akuntansi*, [S.l.], v. 23, n. 2, p. 957-981, may 2018. ISSN 2302-8556.