



Pengaruh Kebijakan Dividen, Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Tahun 2020-2023

The Influence of Dividend Policy, Capital Structure and Company Size on Company Value in Property and Real Estate Companies Listed on the IDX in 2020-2023

Zulfa Riza^{1*}, Zulfan², Muttaqien³, Marzuki⁴

Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Malikussaleh

Email : zulfa.210410198@mhs.unimal.ac.id¹, zulfan.sb@unimal.ac.id², muttaqien@unimal.ac.id³, marzuki@unimal.ac.id⁴

Article Info

Article history :

Received : 15-06-2025

Revised : 16-06-2025

Accepted: 18-06-2025

Published : 20-06-2025

Abstract

This study aims to analyze the effect of dividend policy, capital structure, and company size on company value in the Property and Real Estate Sector Listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) in 2020 - 2023). The method used is panel data regression analysis with a purposive sampling approach to 11 companies that meet the criteria for four years, resulting in a total of 44 observation data. The sample in this study uses a saturated sample. The independent variables studied include the Dividend Payout Ratio (DPR) as a dividend policy, Debt to Equity Ratio (DER) as a capital structure, and Size (Sz) as a representation of company size, while the dependent variable is Price Book Value (PBV) which reflects the company's value. The analysis method used in this study is panel data regression using the eviews 12 analysis tool. The panel data regression estimation technique uses the Common Effect, Fixed Effect and Random Effect models, based on the results of the chow test and the hausman test and the lagrange multiplier (LM) the results show that the Random Effect Model is in accordance with this study. The results of the study show that the Dividend Payout Ratio has a positive and significant effect on company value, Debt to Equity Ratio and size do not have a significant effect on company value.

Keywords : Dividend policy, Capital Structure, company size

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh kebijakan dividen, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan Pada Sektor Properti Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2020 - 2023). Metode yang digunakan adalah analisis regresi data panel dengan pendekatan purposive sampling terhadap 11 perusahaan yang memenuhi kriteria selama empat tahun, menghasilkan total 44 data observasi. Sampel pada penelitian ini menggunakan sampel jenuh. Variabel independen yang diteliti meliputi *Dividend Payout Ratio* (DPR) sebagai kebijakan dividen, *Debt to Equity Ratio* (DER) sebagai struktur modal, dan *Size* (Sz) sebagai representasi ukuran perusahaan, sedangkan variabel dependen adalah *Price Book Value* (PBV) yang mencerminkan nilai perusahaan. Metode analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah regresi data panel dengan menggunakan alat analisis eviews 12. Teknik estimasi regresi data panel dengan menggunakan model *Common Effect*, *Fixed Effect* dan *Random Effect*, berdasarkan hasil uji *chow* dan uji *hausman* serta *lagrange multiplier* (LM) hasilnya menunjukkan bahwa *Random Effect Model* sesuai dengan penelitian ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Dividend Payout Ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, *Debt to Equity Ratio* dan *size* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.

Kata Kunci : Kebijakan Dividen, Struktur Modal, Ukuran Perusahaan



PENDAHULUAN

Perkembangan sektor properti dan *real estate* di Indonesia memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor ini tidak hanya menyediakan kebutuhan dasar berupa hunian dan ruang usaha, tetapi juga menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pendapatan daerah, serta mendorong pertumbuhan sektor-sektor terkait seperti konstruksi, perbankan, dan jasa keuangan. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian dan properti komersial, perusahaan-perusahaan di sektor ini dituntut untuk mampu bersaing dan meningkatkan nilai perusahaan agar tetap diminati oleh investor dan pemangku kepentingan lainnya.

Nilai perusahaan merupakan indikator utama yang mencerminkan persepsi pasar terhadap kinerja dan prospek masa depan suatu perusahaan. Peningkatan nilai perusahaan menjadi tujuan utama setiap perusahaan, karena nilai perusahaan yang tinggi mencerminkan tingkat kepercayaan investor dan pemegang saham terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dan pertumbuhan jangka panjang. Dalam konteks pasar modal, nilai perusahaan sering diukur menggunakan rasio-rasio keuangan seperti PBV yang membandingkan harga saham dengan nilai buku.

Beberapa faktor yang diyakini memengaruhi nilai perusahaan antara lain kebijakan dividen, struktur modal, dan ukuran perusahaan. Kebijakan dividen merupakan keputusan manajemen terkait pembagian laba kepada pemegang saham. Kebijakan ini sering dijadikan sinyal oleh investor mengenai stabilitas keuangan serta prospek pertumbuhan perusahaan di masa mendatang. Struktur modal, yang menggambarkan perbandingan antara utang dan ekuitas dalam pendanaan perusahaan, juga menjadi faktor penting karena dapat memengaruhi risiko dan tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor. Sementara itu, ukuran perusahaan yang tercermin dari total aset atau pendapatan, sering diasosiasikan dengan kemampuan perusahaan dalam mengakses sumber daya, menghadapi persaingan, serta bertahan dalam kondisi ekonomi yang tidak menentu.

Namun, hasil penelitian terdahulu terkait pengaruh kebijakan dividen, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan masih menunjukkan hasil yang beragam dan belum konsisten. Beberapa penelitian menemukan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, sementara penelitian lain menunjukkan hasil yang tidak signifikan atau bahkan negatif. Demikian pula dengan struktur modal dan ukuran perusahaan, terdapat perbedaan temuan yang dipengaruhi oleh kondisi industri, karakteristik perusahaan, serta faktor eksternal seperti kebijakan pemerintah dan kondisi ekonomi makro.

Kondisi pasar properti dan *real estate* di Indonesia pada tahun 2020-2023 juga diwarnai oleh berbagai tantangan, seperti fluktuasi harga properti, perubahan regulasi, serta dampak pandemi COVID-19 yang mempengaruhi daya beli masyarakat dan aktivitas investasi. Perubahan-perubahan ini menuntut perusahaan untuk lebih adaptif dalam mengelola kebijakan keuangan dan strategi bisnis agar dapat mempertahankan serta meningkatkan nilai perusahaan di tengah persaingan yang semakin ketat.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis secara empiris pengaruh kebijakan dividen, struktur modal, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu



pengetahuan di bidang manajemen keuangan, serta menjadi referensi bagi manajemen perusahaan dan investor dalam pengambilan keputusan strategis guna meningkatkan nilai perusahaan di masa mendatang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif yang data utama berasal dari *stock summary* dan laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan properti serta sektor *real estate* yang secara resmi terdaftar pada Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode waktu 2020 hingga 2023. Untuk menjalankan *regression* pada model yang telah disusun sebelumnya, digunakan perangkat lunak *Microsoft Excel* serta *Econometric Views Student version (EViews)*. Semua hasil analisis yang diperoleh dalam penelitian ini disajikan dalam bentuk *calculation tables* serta *analytical charts*, yang disusun berdasarkan prosedur pengujian asumsi klasik dan juga pengujian terhadap hipotesis penelitian. Uji-uji tersebut men digunakan memenuhi syarat statistik yang valid dan dapat diandalkan. cakup berbagai metode untuk memastikan bahwa model regresi yang akan digunakan.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh entitas usaha yang bergerak di bidang properti dan *real estate*, yang telah resmi tercatat pada Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode tahun 2020 hingga 2023. Jumlah perusahaan yang termasuk dalam cakupan tersebut mencapai 93 perusahaan.

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan beberapa metode dalam pengumpulan data. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan *studi analisis* melalui dokumentasi. Teknik dokumentasi yang diterapkan melibatkan pengumpulan data berupa catatan dan dokumen resmi, seperti harga saham serta laporan keuangan tahunan yang diterbitkan oleh perusahaan yang bergerak di bidang properti dan *real estate*, yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Data tersebut diperoleh dengan mengakses sumber resmi melalui situs web www.idx.co.id.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate*, struktur modal dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan sektor properti dan *real estate*, struktur modal dan ukuran perusahaan tidak berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap. Nilai koefisien determinasi besaran atau *adjusted R-squared* dalam penelitian ini tercatat sebesar 0,103748 atau setara dengan 10,37 persen. Angka tersebut merepresentasikan bahwa variabel-variabel independen dalam model yaitu *DPR*, *DER*, dan *Sz* secara bersama-sama mampu menjelaskan variabilitas nilai *Price to Book Value* sebesar 10,37%. Dengan kata lain, model ini memiliki kemampuan penjelasan sebesar satu persepuluh dari total variasi PBV yang terjadi. Adapun sisa sebesar 89,63% dari perubahan nilai PBV dalam model ini disebabkan oleh variabel lain yang tidak diikutsertakan dalam analisis regresi ini. Faktor-faktor eksternal tersebut dapat mencakup kondisi makroekonomi, fluktuasi pasar saham, kebijakan fiskal dan moneter, maupun aspek internal perusahaan lainnya seperti profitabilitas, efisiensi operasional, serta reputasi manajemen.



KESIMPULAN

Berdasarkan keseluruhan hasil riset serta analisis mendalam yang dilakukan mengenai *the influence of dividend policy, capital structure, dan firm size* terhadap *firm value* pada industri properti serta *real estate* yang tercatat sebagai emiten di *Indonesia Stock Exchange* (BEI) selama periode 2020 hingga 2023, maka dapat disampaikan beberapa poin simpulan sebagai berikut:

1. Dari pengujian hipotesis yang telah dilakukan, diperoleh temuan bahwa *dividend policy* atau kebijakan terkait pembagian laba kepada pemegang saham menunjukkan adanya hubungan yang positif dan memiliki makna statistik terhadap peningkatan *corporate value* pada perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang properti dan *real estate* dan tercatat di BEI selama kurun waktu 2020–2023. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi *dividend payout*, maka investor menilai perusahaan tersebut semakin bernilai.
2. Hasil dari analisis terhadap hipotesis berikutnya memperlihatkan bahwa *capital structure*, yaitu komposisi pembiayaan antara utang dan ekuitas yang dimiliki perusahaan, ternyata tidak memberikan dampak yang signifikan terhadap perubahan nilai perusahaan di sektor properti dan *real estate* yang terdaftar dalam *Indonesia Stock Exchange*. Dengan kata lain, perubahan proporsi antara dana eksternal dan internal tidak terbukti secara statistik mampu mempengaruhi persepsi pasar terhadap nilai korporasi selama periode pengamat
3. Berdasarkan pengujian hipotesis yang ketiga, diketahui bahwa variabel *firm size* atau ukuran suatu entitas usaha, yang umumnya diukur melalui total aset atau kapitalisasi pasar, juga tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *firm value* pada perusahaan-perusahaan properti dan *real estate* yang menjadi bagian dari BEI sepanjang tahun 2020 hingga 2023. Ini mengindikasikan bahwa besar kecilnya skala perusahaan tidak serta-merta menjadi penentu dalam pembentukan persepsi nilai di mata investor maupun pemangku kepentingan pasar modal.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang memberikan dukungan serta bantuan dalam proses penelitian ini, terutama kepada kepada perusahaan yang bergerak di sektor properti dan *real estate*, khususnya perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI atas kesempatan, data, dan informasi yang telah diberikan sehingga penelitian ini dapat terlaksana dengan baik. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada universitas malikussaleh fakultas ekonomi dan bisnis prodi manajemen sebagai lembaga pendidikan yang telah memberikan wadah dan dukungan akademik dalam pengembangan ilmu pengetahuan kepada penulis. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada dosen pembimbing yang dengan sabar memberikan arahan, masukan, dan motivasi selama proses penulisan jurnal ini. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada dosen penguji yang telah memberikan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan karya ilmiah ini. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada keluarga tercinta yang senantiasa memberikan doa, semangat, dan dukungan moral dalam setiap langkah yang penulis tempuh dan tidak lupa penulis mengucapkan terimakasih kepada diri sendiri, atas ketekunan dan komitmen dalam menyelesaikan proses penelitian ini meskipun menghadapi berbagai tantangan. Penulis menyadari bahwa jurnal ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, segala



bentuk kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Amrulloh, A., & Amalia, A. D. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Struktur Modal, Likuiditas, Ukuran Perusahaan Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2015-2019). *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 9(2), 167-184.
- Andreas, Kevin dan Ricardo Suhendra Wirjawan, 2022. Pengaruh Risiko Bisnis Dan Faktor Lainnya Terhadap Nilai Perusahaan, E-Jurnal Akuntansi TSM, Vol. 2, No. 2: 971-988.
- Anisa, N., Hermuningsih, S., & Maulida, A. (2021). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Kebijakan Dividen Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Reslaj : Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 4(2), 321–335. <https://doi.org/10.47467/Reslaj.V4i2.707>
- Bambang Riyanto.(2013). Dasar- Dasar Pembelanjaan Perusahaan.Yogyakarta: BPFE
- Basuki, A., & Prawoto, N. (2017). Analisis Regresi Dalam Penelitian Ekonomi& Bisnis: Dilengkapi Aplikasi Spss & Eviews.Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada.
- Dewi, L. S., & Abundanti, N. (2019). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, Kepemilikan Institusional Dan Kepemilikan Manajerial Terhadap Nilai Perusahaan. E-Jurnal Manajemen, Vol. 8., 6099-6118.
- Fadilla, M. Z. (2021). *Pengaruh Profitabilitas, Leverage Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Pengembalian Saham Pada Perusahaan Pertambangan Sub Sektor Batu Bara Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2019 (Doctoral dissertation, Universitas Komputer Indonesia)*.
- Fiana, R. L., Santosa, R. E. W. A., & Khatik, N. (2022). Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan Menurut Teori Signalling (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Lndustri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (Bei) Tahun 2017- 2020). 8(02), 77–91. www.idx.co.id
- Fitriana, R., & Gresya, M. (2021). Analisis Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Riset Akuntansi*, 8(1), 45-58.
- Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2012). Principles of Managerial Finance. 13th Edition. Pearson.
- Ghozali, I. (2018). Analisis Regresi Dan Eviews. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Gujarati, D., & Poter, D. (2012). Dasar-Dasar Ekonometrika. Salemba Empat, Jakarta.
- Himawan, H. M. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, dan Leverage terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Go Public di Bursa Efek Indonesia Periode 2016-2018. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 9(1).
- Indrarini, N. (2019). Nilai Perusahaan Dan Manajemen Aset. *Jurnal Manajemen Investasi*, 16(1), 22-33.
- Kasmir.(2010).Dasar-Dasar Manajemen Keuangan.Jakarta:PT Raja Grafindo Persada
- Listyawati, I., & Kristiana, I. (2021). Pengaruh return on equity, current ratio, size company dan debt to equity ratio terhadap nilai perusahaan. *Maksimum:Media Akuntansi Universitas Muhammadiyah Semarang* , 10(2), 47-57.



- Novita Yanti, A. D. & Darmayanti, L. (2020). Struktur Modal Dan Kinerja Perusahaan. *Jurnal Keuangan Dan Akuntansi*, 16(2), 89-102.
- Noviyanti, D., & Ruslim, H. (2021). Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Rasio Aktivitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Manajerial Dan Kewirausahaan*, 3(1), 34-41.
- Pratiwi, I. D. A. I., & Wiksuana, I. G. B. (2021). Pengaruh Struktur Modal, Ukuran Perusahaan, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Property Di Bursa Efek. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 9(6), 2394. <https://doi.org/10.24843/Ejmunud.2020.V09.I06.P17>
- Rahmawati, A. D. (2019). Determinan Harga Saham Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2019. *SEIKO: Journal of Management & Business* Vo. 2 No.
- Rais, R. G. P., Yunita, N. A., dan Yusra, M. (2023). Pengaruh Profitabilitas, Leverage, Ukuran Perusahaan, Kepemilikan Institusional Dan Capital Intensity Terhadap Nilai perusahaan. *Jurnal Ekonomika Indonesia*, 12(1), 1. <https://doi.org/10.29103/ekonomika.v12>
- Rimawan, A., Et Al. (2023). Analisis Pengaruh Kebijakan Dividen Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Perbankan*, 6(1), 99-112.
- Rivandi, & Petra. (2022). Pengaruh Ukuran Perusahaan Dan Leverage Terhadap Nilai Perusahaan.
- Safaruddin, S., Nurdin, E., & Indah, N. (2023). Pengaruh Struktur Modal Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 8(1), 166-179
- Sari, D. P., Depamela, F. L., Wibowo, L. E., & Febriani, N. (2022). Implementasi Teori Agensi, Efisiensi Pasar, Teori Sinyal Dan Teori Kontrak Dalam Pelaporan Akuntansi Pada Pt. Eskimo Wieraperdana. 43219120147.
- Sejati, F. R., Ponto, S., Prasetianingrum, S., Sumartono, S., & Sumbari, N. N. (2020). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kebijakan Dividen. *Berkala Akuntansi Dan Keuangan Indonesia*, 5(2), 110. <https://doi.org/10.20473/Baki.V5i2.21480>
- Setyarini, K. M., Riyadi, S., & Said, S. (2023). Pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Ukuran Perusahaan Sebagai Variabel Moderasi:(Studi Empiris pada Perusahaan Sektor Pertambangan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2017-2021). *Akuntansi*, 2(3), 139-145.
- Suastra, NL, dan Profitab 2023). Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (Doctoral dissertation, Universitas Mahasaraswati Denpasar)
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sujarweni, V. Wiratna. (2019) *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Sundjaja, Inge Barlian. 2003. *Manajemen Keuangan*. Jakarta: Literata Lintas Media
- Weston, J. Fred, dan Brigham, Eugene F. (2010). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Erlangga
- Yanti, I. G. A. D. N., & Darmayanti, N. P. A. (2020). Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Modal, Dan Likuiditas Terhadap Nilai Perusahaan Makanan Dan Minuman. *Jurnal Paradigma Akuntansi*, 2(1), 367. <https://doi.org/10.24912/Jpa.V2i1.7165>
- Yusmaniarti, Y., Sumarlan, A., Astuti, B., & Ananda, N. (2023). Pengaruh Ukuran Perusahaan Dan Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan Yang *Dimoderasi Corporate Social*



Responsibility. Ekombis Review: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis, 11(1), 641
<https://doi.org/10.37676/ekombis.V11i1.3300>.