JEBMAFA
Journal of Economics, Business, Management, Accounting, Finance, and Administration
Vol.2 No.5 Tahun 2026
E-ISSN: 3123-6472

Pengaruh *Leverage* dan Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2021–2025

Cipta Hermawan
Universitas Bina Sarana Informatika, Jakarta, Indonesia
ciptahermawan09@gmail.com

Received: 14-10-2026	*Revised: 03-11-2026*	*Published: 11-11-2026*

Abstrak: Nilai perusahaan menjadi salah satu indikator yang digunakan investor untuk menilai prospek dan kinerja perusahaan Penelitian ini bertujuan mengkaji pengaruh *leverage* dan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan pada sektor *property* dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2021-2025. Metode kuantitatif dengan pendekatan kausal digunakan dalam penelitian ini, memanfaatkan data sekunder dari laporan keuangan dan publikasi suku bunga Bank Indonesia. Melalui teknik *purposive sampling*, diperoleh 15 perusahaan sampel dengan total 75 observasi selama lima tahun. Data dianalisis menggunakan regresi linear berganda dengan bantuan perangkat lunak SPSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa leverage (*Debt to Equity Ratio*/DER) secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (*Price to Book Value*/PBV). Sebaliknya, tingkat suku bunga (BI 7-*Day Reverse Repo Rate*) berpengaruh negatif namun tidak signifikan. Secara simultan, kedua variabel tersebut berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Hasil koefisien determinasi menunjukkan nilai R Square sebesar 29,6% dan Adjusted R Square sebesar 27,7%, yang berarti bahwa DER dan BI *Rate* mampu menjelaskan variasi nilai perusahaan sebesar 27,7%, sedangkan sisanya sebesar 72,3% dijelaskan oleh faktor lain di luar model penelitian. Penelitian ini menegaskan pentingnya pengelolaan struktur modal dalam menjelaskan nilai perusahaan, sedangkan pengaruh tingkat suku bunga secara parsial belum terbukti signifikan.

Kata kunci: *leverage*, BI Rate, nilai perusahaan, *property*, *real estate*

Citation:
Hermawan, C. (2026). Pengaruh *Leverage* dan Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan Sektor *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI Periode 2021–2025. *JEBMAFA : Journal of Economics, Business, Management, Accounting, Finance, and Administration*, *2(5),* 755-766.

PENDAHULUAN

Nilai perusahaan merupakan salah satu indikator penting yang mencerminkan penilaian investor terhadap kinerja, prospek, dan kemampuan perusahaan dalam menciptakan nilai ekonomi (Apriasti et al., 2026). Nilai perusahaan yang tinggi umumnya menjadi salah satu tujuan manajemen karena dapat meningkatkan kepercayaan investor dan mencerminkan optimisme pasar terhadap prospek perusahaan pada masa mendatang (Alifadi & Farman 2026). Dalam sektor *property* dan *real estate*, nilai perusahaan menjadi perhatian penting karena kegiatan usahanya membutuhkan pendanaan dalam jumlah besar, memiliki siklus investasi relatif panjang, serta rentan terhadap perubahan kondisi ekonomi dan kebijakan moneter (Atmojo et al., 2024; Ramadhan et al., 2024). Oleh karena itu, pengelolaan struktur modal dan kemampuan perusahaan dalam merespons perubahan tingkat suku bunga menjadi aspek yang relevan dalam menjelaskan perubahan nilai perusahaan.

Perkembangan nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* selama periode 2021-2025 menunjukkan dinamika yang perlu dicermati, sebagaimana tercermin dari fluktuasi rata-rata PBV pada periode 2021-2023, yaitu sebesar 0,65 pada 2021, menurun menjadi 0,52 pada 2022, kemudian meningkat menjadi 0,56 pada 2023. Di sisi lain, kebijakan suku bunga Bank Indonesia juga mengalami perubahan, dari tingkat rendah pada 2021-2022 hingga mengalami kenaikan pada 2023-2024 dan penyesuaian kembali pada 2025. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya mengkaji pengaruh leverage dan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2025).

Salah satu faktor internal yang dapat memengaruhi nilai perusahaan adalah *leverage*, yaitu penggunaan utang dalam struktur pendanaan perusahaan (Kamila & Nurmatias, 2022). Leverage dalam penelitian ini diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), yang menggambarkan perbandingan total liabilitas terhadap total ekuitas (Pramesti et al., 2025). Penggunaan utang dapat memberikan manfaat bagi perusahaan untuk mendukung ekspansi dan membiayai investasi, tetapi tingkat utang yang terlalu tinggi juga dapat meningkatkan beban keuangan serta risiko kesulitan memenuhi kewajiban (Rinaldy et al., 2023). Berdasarkan *trade-off theory*, penggunaan utang perlu mempertimbangkan keseimbangan antara manfaat pendanaan dan biaya yang ditimbulkannya (Hutahean et al., 2024). Dengan demikian, *leverage* tidak selalu meningkatkan nilai perusahaan karena pengaruhnya bergantung pada kemampuan perusahaan mengelola kewajiban dan persepsi investor terhadap risiko keuangan yang dihadapi.

Selain faktor internal, nilai perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh faktor eksternal, salah satunya tingkat suku bunga acuan Bank Indonesia (Saputra et al., 2024). Perubahan suku bunga dapat memengaruhi biaya pinjaman, keputusan investasi, serta tingkat pengembalian yang diharapkan investor (Fitriaty & Haris, 2023). Pada sektor *property* dan *real estate*, perubahan biaya pendanaan berpotensi memengaruhi pembiayaan proyek dan kemampuan perusahaan mempertahankan kinerja keuangannya (Nurdina et al., (2024). Di sisi lain, perubahan suku bunga juga dapat memengaruhi keputusan konsumen dalam menggunakan pembiayaan untuk membeli properti (Parlindungan & Dewi 2022). Oleh karena itu, perubahan tingkat suku bunga dapat berkaitan dengan penilaian pasar terhadap prospek perusahaan, meskipun besarnya pengaruh tersebut dapat berbeda sesuai kondisi perusahaan

dan situasi ekonomi yang berlangsung. Penelitian sebelumnya telah membahas keterkaitan tingkat suku bunga dengan nilai perusahaan, tetapi hasilnya masih perlu dikaji berdasarkan karakteristik sektor dan periode pengamatan yang berbeda (Saputra et al., 2024).

Sejumlah penelitian terdahulu juga telah mengkaji hubungan *leverage* dan nilai perusahaan pada berbagai sektor usaha. Dewi & Soedaryono (2023), serta Azizah & Santoso (2025) meneliti faktor-faktor keuangan yang berkaitan dengan nilai perusahaan pada sektor *property and real estate*. Sementara itu, penelitian mengenai suku bunga menunjukkan bahwa hubungan variabel makroekonomi dengan nilai perusahaan perlu dipahami dengan mempertimbangkan karakteristik objek dan periode penelitian (Fitriaty & Haris 2023). Perbedaan fokus, periode pengamatan, dan karakteristik sampel tersebut menunjukkan pentingnya pengujian lebih lanjut untuk memperoleh bukti empiris mengenai pengaruh leverage dan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan. Namun, perbedaan hasil penelitian terdahulu tidak dapat langsung dianggap sebagai bukti adanya pertentangan apabila arah dan signifikansi hasil setiap penelitian belum dibandingkan secara terperinci (Rachmaningtyas & Yuniningsih 2024).

Berdasarkan uraian tersebut, kesenjangan penelitian terletak pada perlunya pengujian *leverage* sebagai faktor internal dan tingkat suku bunga sebagai faktor eksternal secara bersamaan dalam menjelaskan nilai perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021–2025. Periode ini dipilih untuk mengamati hubungan kedua faktor tersebut dalam rentang waktu lima tahun. Penelitian ini mengukur leverage menggunakan DER, tingkat suku bunga menggunakan suku bunga acuan Bank Indonesia, dan nilai perusahaan menggunakan *Price to Book Value* (PBV). Pengujian dilakukan secara parsial untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen dan secara simultan untuk menilai pengaruh keduanya secara bersama-sama terhadap nilai perusahaan. Kebaruan penelitian ini terletak pada pengujian kedua variabel tersebut secara bersamaan pada objek dan periode pengamatan yang ditetapkan, sehingga kontribusinya berupa bukti empiris yang kontekstual, bukan klaim bahwa hubungan tersebut belum pernah diteliti sebelumnya.

Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan, menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan, serta menguji pengaruh *leverage* dan tingkat suku bunga secara simultan terhadap nilai perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025. Meskipun penelitian mengenai leverage dan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan telah banyak dilakukan, kebaruan penelitian ini terletak pada pengujian kedua variabel tersebut secara simultan dalam konteks sektor property and real estate selama periode 2021–2025, yang mencerminkan dinamika pemulihan ekonomi dan perubahan kebijakan suku bunga pascapandemi. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat menambah bukti empiris mengenai keterkaitan keputusan pendanaan perusahaan dan kondisi makroekonomi dengan nilai perusahaan. Secara praktis, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi manajemen dalam mengevaluasi struktur modal dan mengantisipasi perubahan biaya pendanaan, serta membantu investor mempertimbangkan risiko keuangan dan kondisi ekonomi dalam mengambil keputusan investasi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder. Objek penelitian ini berfokus pada pengaruh *leverage* dan tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan. Adapun populasi penelitian mencakup seluruh perusahaan *sektor property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2021–2025. Sampel ditentukan melalui *purposive sampling* dan mencakup 15 perusahaan yang memenuhi kriteria penelitian, sehingga total data observasi adalah 75 perusahaan-tahun. Kriteria pemilihan sampel meliputi perusahaan sektor *property and real estate* yang terdaftar di BEI secara berturut-turut selama periode 2021–2025, menerbitkan laporan keuangan tahunan secara lengkap, serta memiliki data keuangan yang diperlukan untuk mengukur DER dan PBV selama periode penelitian. Data keuangan perusahaan bersumber dari laporan keuangan yang tersedia melalui Bursa Efek Indonesia, sedangkan data suku bunga bersumber dari Bank Indonesia. Variabel independen pertama adalah *leverage* yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER), yaitu total liabilitas dibagi total ekuitas. Variabel independen kedua adalah tingkat suku bunga yang diukur menggunakan BI Rate sebagaimana dioperasionalkan dalam data penelitian. Variabel dependen adalah nilai perusahaan yang diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV). Analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui statistik deskriptif, pengujian asumsi klasik, dan analisis regresi linear berganda. Variabel dependen dalam model regresi dioperasionalkan menggunakan Ln_PBV, yaitu nilai *Price to Book Value* (PBV) yang telah ditransformasikan ke dalam bentuk logaritma natural. Selanjutnya, pengujian hipotesis dilakukan melalui uji t untuk mengetahui pengaruh masing-masing variabel independen secara parsial terhadap variabel dependen, uji F untuk menguji pengaruh variabel independen secara simultan, serta koefisien determinasi (R^2) untuk mengukur kemampuan model dalam menjelaskan variasi variabel dependen. Seluruh pengujian statistik menggunakan tingkat signifikansi sebesar 5% (0,05).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Statistik Deskriptif

Penelitian ini menggunakan 75 observasi yang berasal dari 15 perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021–2025. Variabel yang dianalisis meliputi leverage yang diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER), tingkat suku bunga yang diproksikan dengan BI Rate, serta nilai perusahaan yang diukur menggunakan transformasi logaritma natural *Price to Book Value* (Ln_PBV).

Tabel 1. Hasil Uji Statistik Deskriptif

Variabel	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
DER	75	.08	1.89	.7896	.47290
BI Rate	75	3.50	6.00	5.1500	.94975
Ln_PBV	75	-1.90	.54	-.6562	.6079
Valid N (listwise)	75	-	-	-	-

Sumber: Data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 1, variabel DER memiliki nilai minimum 0,08 dan maksimum 1,89, dengan rata-rata 0,7896 serta standar deviasi 0,47290. Variabel BI *Rate* memiliki nilai

minimum 3,50 dan maksimum 6,00, dengan rata-rata 5,1500 dan standar deviasi 0,94975. Sementara itu, Ln_PBV memiliki nilai minimum -1,90 dan maksimum 0,54, dengan rata-rata -.6562 dan standar deviasi 0,6079. Seluruh variabel memiliki 75 observasi valid sehingga dapat digunakan dalam analisis lanjutan sesuai dengan model penelitian.

Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk mengetahui apakah residual model regresi berdistribusi normal. Pengujian awal menggunakan Kolmogorov–Smirnov menghasilkan nilai signifikansi 0,013. Karena nilai tersebut lebih kecil dari 0,05, residual pada pengujian awal belum memenuhi asumsi normalitas. Selanjutnya, penelitian menerapkan transformasi logaritma natural (LN) dan melakukan pengujian kembali.

Tabel 2. Hasil Uji Normalitas Setelah Transformasi LN

Keterangan	Nilai
N	75
Mean residual	.0000000
Std. Deviation	.51004578
Most Extreme Differences – Absolute	.083
Most Extreme Differences – Positive	.049
Most Extreme Differences – Negative	-.083
Test Statistic	.083
Asymp. Sig. (2-tailed)	.200

Sumber: Data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 2, hasil pengujian setelah transformasi LN menunjukkan nilai Asymp. Sig. (2-tailed) sebesar 0,200, lebih besar dari taraf signifikansi 0,05. Dengan demikian, residual model setelah transformasi memenuhi kriteria normalitas berdasarkan uji Kolmogorov–Smirnov. Hasil ini menjadi dasar untuk melanjutkan pengujian asumsi klasik lainnya.

Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas dilakukan untuk mengidentifikasi adanya korelasi antarvariabel independen dalam model regresi. Hasil pengujian disajikan pada Tabel 3.

Tabel 3. Hasil Uji Multikolinearitas

Variabel	B	Std. Error	Beta	Tolerance	VIF
(Constant)	.422	.352	-	-	-
DER	-.679	.127	-.518	.997	1.003
BI Rate	-.105	.063	-.164	.997	1.003

Sumber: Data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 3, DER dan BI Rate masing-masing memiliki nilai tolerance sebesar 0,997 dan VIF sebesar 1,003. Nilai tolerance yang lebih besar dari 0,10 dan VIF yang lebih kecil dari 10 menunjukkan bahwa model tidak terindikasi mengalami multikolinearitas berdasarkan kriteria tersebut.

Uji Heteroskedastisitas

Pengujian heteroskedastisitas dilakukan menggunakan grafik scatterplot dan uji Glejser. Secara visual, grafik scatterplot dalam dokumen penelitian menunjukkan sebaran titik di sekitar garis nol tanpa pola tertentu. Hasil uji Glejser disajikan pada Tabel 4.

Tabel 4. Hasil Uji Glejser

Variabel	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
(Constant)	.358	.224	-	1.600	.114
DER	-.032	.081	-.046	-.394	.695
BI Rate	.011	.040	.033	.279	.781

Sumber: Data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 4, hasil uji Glejser menunjukkan nilai signifikansi DER sebesar 0,695 dan BI Rate sebesar 0,781. Kedua nilai tersebut lebih besar dari 0,05. Oleh karena itu, berdasarkan pengujian Glejser, tidak ditemukan indikasi heteroskedastisitas pada kedua variabel independen.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan menggunakan statistik Durbin–Watson untuk mengidentifikasi kemungkinan korelasi antarresidual dalam model regresi.

Tabel 5. Hasil Uji Autokorelasi

Model	R	R Square	Durbin–Watson
1	.575	.330	1.870

Sumber: Data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 5, pengujian Durbin-Watson menghasilkan koefisien statistik sebesar 1,870. Angka tersebut diperoleh dari spesifikasi pemodelan yang mengintegrasikan dua variabel prediktor (k = 2) dengan basis pengamatan sebanyak 75 sampel data perusahaan (n = 75). Selanjutnya, rujukan pada tabel distribusi D-W pada taraf signifikansi 5% menetapkan parameter nilai batas atas sebesar 1,6802 dan batas nilai konstan 4 - dU senilai 2,3198. Posisi nilai hitung statistik ini terbukti memenuhi ketentuan teoretis yang dipersyaratkan, yakni berada dalam rentang interval $dU < d < 4 - dU$ atau secara matematis ditunjukkan oleh hubungan $1,6802 < 1,870 < 2,3198$. Bukti empiris ini menegaskan ketiadaan gangguan autokorelasi, baik yang bersifat positif maupun negatif. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa model regresi dalam riset ini telah lolos uji asumsi klasik dan sepenuhnya steril dari permasalahan autokorelasi.

Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda digunakan untuk menguji hubungan DER dan BI Rate dengan nilai perusahaan yang diproksikan menggunakan Ln_PBV. Hasil estimasi koefisien regresi disajikan pada Tabel 6.

Tabel 6. Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

Variabel	B	Std. Error	t	Sig.
(Constant)	.422	.352	1.198	.235
DER	-.679	.127	-5.335	.000
BI Rate	-.105	.063	-1.660	.101

Sumber: Data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 6, hasil analisis regresi linear berganda pada Tabel 6, diperoleh nilai konstanta sebesar 0,422, koefisien regresi DER sebesar −0,679, dan koefisien regresi BI Rate sebesar −0,105. Oleh karena itu, persamaan regresi yang terbentuk adalah:

$$\text{Ln_PBV} = 0,422 - 0,679\ \text{DER} - 0,105\ \text{BI Rate} + \varepsilon$$

Konstanta sebesar 0,422 menunjukkan nilai prediksi Ln_PBV ketika DER dan BI Rate bernilai nol. Koefisien DER sebesar −0,679 menunjukkan arah hubungan negatif antara DER

dan Ln_PBV, dengan asumsi BI Rate konstan. Nilai signifikansi DER sebesar 0,000 < 0,05 menunjukkan bahwa DER berpengaruh negatif dan signifikan secara statistik terhadap Ln_PBV. Sementara itu, koefisien BI Rate sebesar −0,105 menunjukkan arah hubungan negatif antara BI Rate dan Ln_PBV, dengan asumsi DER konstan. Namun, nilai signifikansi BI Rate sebesar 0,101 > 0,05 menunjukkan bahwa pengaruh tersebut tidak signifikan secara statistik. Dengan demikian, DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Ln_PBV, sedangkan BI Rate memiliki arah hubungan negatif tetapi tidak signifikan secara statistik.

Pengujian Hipotesis

Uji Parsial (Uji T)

Uji t digunakan untuk mengetahui signifikansi hubungan masing-masing variabel independen dengan nilai perusahaan. Ringkasan hasil pengujian ditampilkan pada Tabel 7.

Tabel 7. Hasil Uji Parsial (Uji t)

Variabel	B	Std. Error	Beta	t	Sig.
(Constant)	.422	.352	-	1.198	.235
DER	-.679	.127	-.526	-5.335	.000
BI Rate	-.105	.063	-.164	-1.660	.101

Sumber : Data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 7, hasil uji t menunjukkan bahwa DER memiliki koefisien sebesar -0,679 dengan nilai t sebesar -5,335 dan signifikansi 0,000. Nilai signifikansi tersebut lebih kecil dari 0,05 sehingga DER memiliki hubungan negatif dan signifikan dengan Ln_PBV. Dengan demikian, hipotesis pertama mengenai pengaruh leverage terhadap nilai perusahaan didukung oleh hasil pengujian statistik. Sebaliknya, BI *Rate* memiliki koefisien sebesar -0,105, nilai t sebesar -1,660, dan signifikansi 0,101. Karena nilai signifikansi lebih besar dari 0,05, hubungan BI Rate dengan Ln_PBV tidak signifikan secara statistik. Dengan demikian, hipotesis kedua mengenai pengaruh tingkat suku bunga terhadap nilai perusahaan tidak didukung oleh hasil pengujian statistik.

Uji F (Simultan)

Uji F dilakukan untuk mengetahui apakah DER dan BI *Rate* secara bersama-sama berhubungan signifikan dengan Ln_PBV. Hasil pengujian disajikan pada Tabel 8.

Tabel 8. Hasil Uji Simultan (Uji F)

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	8.102	2	4.051	15.151	.000
Residual	19.251	72	.267	-	-
Total	27.353	74	-	-	-

Sumber : Data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 8, diperoleh nilai F sebesar 15,151 dengan signifikansi 0,000. Nilai signifikansi tersebut lebih kecil dari 0,05. Hasil ini menunjukkan bahwa DER dan BI *Rate* secara simultan memiliki hubungan yang signifikan dengan Ln_PBV. Oleh karena itu, hipotesis ketiga mengenai pengaruh simultan kedua variabel independen didukung oleh hasil pengujian.

Uji Koefisien Determinasi

Uji Koefisien Determinasi digunakan untuk mengetahui kemampuan model regresi dalam menjelaskan variasi nilai perusahaan. Hasil pengujian disajikan pada Tabel 9.

Tabel 9. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.544	.296	.277	.51708

Sumber : Data diolah (2026)

Berdasarkan Tabel 9, hasil pengujian menunjukkan nilai R Square sebesar 0,296 dan Adjusted R Square sebesar 0,277. Nilai Adjusted R Square menunjukkan bahwa DER dan BI Rate secara bersama-sama menjelaskan 27,7% variasi Ln_PBV. Adapun 72,3% sisanya berkaitan dengan faktor-faktor lain yang tidak dimasukkan ke dalam model penelitian.

Pembahasan

Pengaruh *Leverage* (DER) terhadap Nilai Perusahaan (PBV)

Hasil pengujian hipotesis pertama (H1) menunjukkan bahwa *leverage* (X1) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (Y) pada emiten sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025. Artinya, peningkatan DER cenderung diikuti penurunan nilai perusahaan yang diukur menggunakan PBV. Hal ini terjadi karena peningkatan DER menunjukkan semakin besarnya ketergantungan perusahaan terhadap pendanaan utang, sehingga beban bunga dan risiko keuangan meningkat, yang pada akhirnya dapat menurunkan kepercayaan investor dan mengurangi minat investasi terhadap saham perusahaan sehingga PBV mengalami penurunan. Temuan ini sejalan dengan Vianti et al., (2023) yang menunjukkan bahwa *leverage* memengaruhi nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate*, serta Zikri & Nelvirita (2025) yang menemukan pengaruh negatif pada periode 2019-2023. Sebaliknya, hasil ini berbeda dengan Dewi & Soedaryono (2023) serta Azizah & Santoso (2025), yang menemukan pengaruh positif *leverage* terhadap nilai perusahaan. Perbedaan tersebut dapat berkaitan dengan kondisi makroekonomi pada periode penelitian. Pada periode 2017-2021, suku bunga relatif rendah sehingga biaya utang lebih terjangkau dan manfaatnya berpotensi meningkatkan nilai perusahaan sesuai *trade-off theory*. Sementara itu, periode 2021-2025 mencakup kenaikan suku bunga pada 2023-2024 yang meningkatkan biaya utang dan risiko perusahaan di mata investor. Dengan demikian, pengaruh *leverage* terhadap nilai perusahaan dapat bersifat kondisional, bergantung pada kondisi siklus suku bunga.

Pengaruh Tingkat Suku Bunga (BI *Rate*) terhadap Nilai Perusahaan (PBV)

Hasil pengujian hipotesis kedua (H_2) menunjukkan bahwa tingkat suku bunga yang diproksikan menggunakan BI 7-*Day Reverse Repo Rate* memiliki arah hubungan negatif terhadap nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2021-2025. Namun, berdasarkan hasil uji statistik, temuan tersebut tidak signifikan. Temuan ini bermakna bahwa BI Rate belum terbukti secara statistik memberikan pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* selama periode penelitian 2021-2025. Hal ini menunjukkan bahwa investor kemungkinan lebih mempertimbangkan faktor internal perusahaan, seperti kinerja keuangan, prospek usaha, dan kemampuan menghasilkan laba, dibandingkan perubahan BI *Rate* dalam menentukan keputusan investasi pada saham sektor *property* dan *real estate* selama periode penelitian. Hasil penelitian ini sejalan dengan temuan Saputra et al., (2024) yang juga menemukan pengaruh suku bunga yang tidak konsisten secara statistik terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Menurut

Ardana & Wahyuni (2024) juga mendukung pandangan bahwa pengaruh suku bunga terhadap nilai perusahaan bersifat kondisional, tergantung konteks *discount rate* yang sejalan dengan temuan empiris peneitian ini. Hasil penelitian ini berbeda dengan temuan Sopharia et al., (2025) yang menemukan pengaruh positif dan signifikan suku bunga terhadap nilai perusahaan, serta berbeda dengan Fitriaty & Haris (2023) yang menemukan pengaruh negatif signifikan suku bunga terhadap nilai perusahaan. Perbedaan ini dapat disebabkan oleh perbedaan sektor, periode, dan metodologi penelitian yang digunakan.

Pengaruh *Leverage* (DER) dan Tingkat Suku Bunga (BI *Rate*) terhadap Nilai Perusahaan (PBV)

Hasil uji F pada hipotesis ketiga (H3) menunjukkan bahwa *leverage* (DER) dan tingkat suku bunga (BI *Rate*) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV) sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025. Berdasarkan *trade-off theory*, kenaikan suku bunga dapat meningkatkan biaya utang dan mengurangi manfaat penggunaan leverage, terutama bagi perusahaan dengan tingkat utang tinggi. Kondisi tersebut dapat meningkatkan risiko keuangan perusahaan dan menurunkan persepsi investor terhadap prospek serta nilai perusahaan. Temuan ini didukung oleh Citradika et al., (2026) yang menemukan bahwa *profitabilitas*, *likuiditas*, *leverage*, dan keputusan investasi secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan sektor *property* dan *real estate*. Hasil penelitian Hanifah & Sugiharto (2026) juga menunjukkan bahwa leverage, profitabilitas, dan *good corporate governance* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan pada sektor yang sama. Meskipun demikian, penelitian tersebut menggunakan variabel independen yang berbeda sehingga mendukung relevansi pengujian simultan, bukan membuktikan secara langsung pengaruh gabungan DER dan BI Rate. Dengan demikian, penelitian ini menambah bukti empiris mengenai pentingnya mempertimbangkan faktor internal dan eksternal dalam menjelaskan nilai perusahaan.

PENUTUP

Penelitian ini menemukan bahwa leverage (DER) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai perusahaan (PBV), sedangkan tingkat suku bunga BI 7-Day Reverse Repo Rate berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan secara parsial. Secara simultan, kedua variabel berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025. Penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya menggunakan dua variabel independen, yaitu leverage dan tingkat suku bunga, sehingga belum mencakup berbagai faktor internal maupun eksternal lain yang berpotensi memengaruhi nilai perusahaan. Meskipun demikian, penelitian ini memberikan kontribusi empiris mengenai pentingnya pengelolaan struktur modal dalam kaitannya dengan nilai perusahaan serta menunjukkan bahwa pengaruh faktor internal dan eksternal perlu dipertimbangkan secara bersama-sama. Berdasarkan hasil tersebut, perusahaan disarankan untuk mengelola penggunaan utang secara optimal dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan dan risiko perubahan suku bunga. Peneliti selanjutnya disarankan untuk menambahkan variabel lain, seperti profitabilitas, ukuran perusahaan, dan kondisi makroekonomi, serta memperluas cakupan sampel dan periode penelitian agar diperoleh hasil yang lebih komprehensif.

ACKNOWLEDGMENTS
Penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam pelaksanaan penelitian ini dan memberikan dukungan teknis serta administratif selama proses penelitian hingga penyusunan artikel ini.

CONFLICTS OF INTEREST
Para penulis menyatakan tidak ada konflik kepentingan.

ETHICS STATEMENT
Artikel ini merupakan karya asli penulis, belum pernah dipublikasikan sebelumnya, dan tidak sedang dalam proses peninjauan pada jurnal lain. Naskah ini bebas dari plagiarisme dan telah diperiksa serta disetujui oleh seluruh penulis untuk diajukan dan dipublikasikan pada jurnal ini.

DECLARATION OF GENERATIVE AI
Dalam proses penyusunan jurnal ini, penulis menggunakan teknologi AI generatif sebagai alat bantu dalam penyuntingan bahasa, perbaikan struktur kalimat, dan penyempurnaan penyajian naskah. Penggunaan AI tidak mencakup pengolahan dan analisis data penelitian. Seluruh data, hasil analisis, interpretasi, serta keputusan ilmiah dalam artikel ini menjadi tanggung jawab penuh para penulis.

REFERENSI
Alifadi, M. R., & Farman, F. (2026). Determinants of firm value in Indonesia's property and real estate sector. *E-Jurnal Akuntansi,* 36(6). https://doi.org/10.24843/EJA.2026.v36.i06.p05

Apriasti, R. J., Aurelia, S., Maulana, A. R., Ramdhanu, A. T., & Ahsani, R. F. (2026). Pengaruh struktur modal, likuiditas, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan properti real estate di Bursa Efek Indonesia tahun 2022–2024. *Jurnal Ekonomi Perjuangan, 8(1).* https://doi.org/10.36423/jumper.v8i1.2760

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. *Vokasi: Jurnal Riset Akuntansi, 13*(2), 47–58.

Atmojo, A. T., Wijayanti, A., & Siddi, P. (2024). The determinants of firm value of property and real estate companies in Indonesia. *Jurnal RAK (Riset Akuntansi Keuangan), 9(1),* 15–28. https://doi.org/10.31002/rak.v9i1.1255

Azizah, D. R. A., & Santoso, S. (2025). Pengaruh leverage, likuiditas, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sub-sektor property and real estate yang terdaftar di BEI periode 2021–2024. *Gemah Ripah: Jurnal Bisnis, 5(4),* 775–787. https://doi.org/10.69957/grjb.v5i04.2627

Citradika, D. P., Pangestu, T. S., & Meliza, M. (2026). Profitabilitas, likuiditas, leverage dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan (studi kasus pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2022–2024). *Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Bisnis,* 4*(2),* 335–350. https://doi.org/10.70716/emis.v4i2.542

Dewi, R., & Soedaryono, B. (2023). Pengaruh profitabilitas, leverage, dan ukuran perusahaan

terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017–2021. *Jurnal Ekonomi Trisakti, 3(1),* 1831–1840. https://doi.org/10.25105/jet.v3i1.16209

Fitriaty, F., & Saputra, M. H. (2022). Inflasi, suku bunga dan resesi terhadap kinerja saham perusahaan properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan, 11*(4), 981–992. https://doi.org/10.22437/jmk.v11i04.21767

Hanifah, A. N., & Sugiharto, B. H. (2026). The effect of good corporate governance, profitability, and leverage on firm value (a study of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange during the 2020–2024 period). *Moneter: Jurnal Keuangan dan Perbankan, 14*(1). https://doi.org/10.32832/moneter.v14i1.3060

Hutahean, T. P., Hermawan, W., Kharisma, B., & Hasanah, A. (2024). Debt and debt tax benefit: Evidence from Indonesia debt-to-equity cap reform. *Journal of Economics and Business, 132,* 106217. https://doi.org/10.1016/j.jeconbus.2024.106217

Kamila, V., & Nurmatias. (2022). Determinan nilai perusahaan sektor properti dan real estate di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Akuntansi, 32(5),* 1145–1157. https://doi.org/10.24843/EJA.2022.v32.i05.p03

Nurdina, N., Nurkholis, N., Adib, N., & Atmini, S. (2024). Evaluation of the resilience of real estate and property stocks to inflation and interest rate uncertainty: Implementation of two asset pricing models. *Journal of Risk and Financial Management, 17(12),* 530. https://doi.org/10.3390/jrfm17120530

Parlindungan, S., & Dewi, V. I. (2022). Factors affecting the firm value of property and real estate companies: Evidence from Indonesia as listed on the Indonesian Stock Exchange. *Jurnal Ilmiah Econosains, 20(1),* 23–36. https://doi.org/10.21009/econosains.0201.03

Rachmaningtyas, D., & Yuniningsih. (2024). The influence of leverage, activity ratio and dividend policy on company value with bank interest rates as a moderating variable in banking sector companies. *Social Science and Humanities Journal, 8(11),* 5867–5880. https://doi.org/10.18535/sshj.v8i11.1454

Ramadhan, Y., Fauzan, A. K., Rosianwar, A. K., & Metyasari, D. (2024). Financial performance analysis of PT. Tjiwi Kimia Tbk. and PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk. *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE),* 7(3), 5204–5217.

Rinaldy, S., Kalangi, L., & Kalalo, M. Y. B. (2023). The effect of capital structure, working capital turnover and firm size on firm value in property and real estate sector companies listed on Indonesia Stock Exchange. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Digital, 2(2),* 477–490. https://doi.org/10.55927/ministal.v2i2.3723

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),* 54–71. https://doi.org/10.25124/jaf.v8i1.7224

Sopharia, M. A., Purnamasari, P., & Lestari, R. (2025). Pengaruh suku bunga dan nilai tukar terhadap nilai perusahaan dengan kebijakan dividen sebagai variabel intervening. *Journal of Accounting and Finance Management, 6*(1), 176–186. https://doi.org/10.38035/jafm.v6i1.1651

Vianti, M., Zakaria, A., & Fauzi, A. (2023). Pengaruh profitabilitas, leverage dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan properti dan real estate. *Jurnal Akuntansi, Perpajakan dan Auditing, 4*(2), 307–324. https://doi.org/10.21009/japa.0402.01

Zikri D, A., & Nelvirita. (2025). Pengaruh profitabilitas dan leverage terhadap nilai perusahaan: Studi empiris pada perusahaan sektor industri properti dan real estate terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2019–2023. *Jurnal Nuansa Karya Akuntansi, 3*(3), 283–299. https://doi.org/10.24036/jnka.v3i3.173