

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN
PENDANAAN DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP
NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY
AND REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA
EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2018-2020**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan
Memenuhi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi**

Oleh:

**GESSY FARDELLA
NPM. 1902110032**



**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2023**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS EKONOMI

JALAN MUHAMMADIYAH NO. 91 BATHOH LUENG BATA
TELEPON (0651) 21023 FAX. 21023 – 34092
BANDA ACEH 23245

Jurusan : Akuntansi
Program : Sarjana S-1

Banda Aceh, 23 Februari 2023

TANDA PERSETUJUAN/PENGESAHAN SKRIPSI

Dengan ini, kami menyatakan telah menyetujui/mengesahkan skripsi saudara:

GESSY FARDELLA
NPM : 1902110032

Dengan judul:

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN DAN
KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
(BEI) PERIODE 2018-2020**

Yang diajukan untuk memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.

Menyetujui / Mengesahkan :

Ketua Program Studi
Akuntansi

Zulkifli Umar, SE., M.Si., Ak.CA
NIK. 19711019 200405 1 001

Pembimbing I

Eva Susanti, SE., M.Si., Ak.CA
NIK. 19760202 200607 2 001

Pembimbing II

Elviza, SE., M.Si
NIK. 19840405 201112 2 001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi



Drs. Taqimuzi Gadeng, SE., M.Si., MM
NIK: 197004081994011001



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS EKONOMI

JALAN MUHAMMADIYAH NO. 91 BATHOH LUENG BATA
TELEPON (0651) 21023 FAX. 21023 – 34092
BANDA ACEH 23245

Jurusan : Akuntansi
Program : Sarjana S-1

Banda Aceh, 08 Maret 2023

TANDA PERSETUJUAN KOMISI UJIAN SKRIPSI

Dengan ini, kami menyatakan telah menyetujui/mengesahkan skripsi saudara:

GESSY FARDELLA
NPM : 1902110032

Dengan judul:

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN DAN
KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA
(BEI) PERIODE 2018-2020**

Yang telah dipertahankan di depan Komisi Ujian, pada tanggal 14 Februari 2023

Menyetujui / Mengesahkan :
Komisi Ujian

Ketua

Drs. Tarmizi Gadeng, SE., M.Si., MM
NIK. 19700408 199401 1 001

Sekretaris

Eva Susanti, SE., M.Si., Ak.CA
NIK. 19760202 200607 2 001

Anggota

Elviza, SE., M.Si
NIK. 19840405 201112 2 001

Anggota

Cut Fitrika Syawalina, SE., M.Si
NIK. 19810823 201309 2 001

Mengetahui
Ketua Program Studi Akuntansi



H. Zulkifli Umar, SE., M.Si., Ak.CA
NIK. 19711019 200405 1 001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“SAYA YANG BERTANDA TANGAN DI BAWAH INI MENYATAKAN BAHWA SKRIPSI INI TELAH DITULIS DENGAN SESUNGGUH-SUNGGUHNYA DAN TIDAK ADA BAGIAN YANG MERUPAKAN PENJIPLAKAN KARYA ORANG LAIN DI PROGRAM STUDI AKUNTANSI FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH, APABILA DI KEMUDIAN HARI TERBUKTI BAHWA PERNYATAAN INI TIDAK BENAR MAKA SAYA SANGGUP MENERIMA HUKUMAN/SANKSI SESUAI PERATURAN YANG BERLAKU”

Banda Aceh, 23 Februari 2023

Yang Menyatakan



Handwritten signature of Gessy Fardella.

Gessy Fardella

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Gessy Fardella
NPM : 1902110032
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh **Hak Bebas Royalty Non Eklusif (Non-Exclusive Royalty Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2018-2020

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Royalty Non-Eksklusif ini Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh
Pada Tanggal : 23 Februari 2023

Yang Menyatakan,



Gessy Fardella

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2020”.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi di Universitas Muhammadiyah Aceh, Banda Aceh.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, pengarahan, dan dukungan dari berbagai pihak yang dengan ketulusan kasih sayang, dan pengorbanannya memberikan bantuan kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. Tarmizi Gadeng, SE., M.Si., MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.
2. Bapak Zulkifli Umar, SE., M.Si., Ak., CA selaku Ketua Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Ibu Cut Fitrika Syawalina, SE., M.Si selaku Ketua Laboratorium Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Aceh.

4. Ibu Eva Susanti, SE., M.Si., Ak., CA dan Ibu Elviza, SE., M.Si selaku dosen pembimbing yang telah memberikan dorongan dan arahan dari merencanakan hingga selesainya penelitian ini.
5. Alm. Ayahanda Syamsul Rais dan Ibunda Darmiati M.Din, Acik tercinta Nafisah dan Paman tercinta Wildan serta semua keluargaku yang telah memberikan doa, kasih sayang, perhatian dan pengorbanan mental dan material yang tidak terkira.
6. Kakak tersayang Nurul Fadillah dan Adik kos tercinta Raudhatinur yang selalu memberikan dukungan dan dorongan serta memberikan nasehat yang baik untuk penulis.
7. *Someone special* yang sudah mau berkorban meluangkan waktu, memberi perhatian, kasih sayang dan ketulusan hati serta dukungan untuk penulis terus berjuang menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman seperjuangan yang telah bersama-sama berjuang dari awal hingga saat ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran saya yang bersifat membangun dari pembaca akan penulis terima dengan senang hati. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 25 Januari 2023

Gessy Fardella

DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	Error! Bookmark not defined.i
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.2 Rumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
1.3 Tujuan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.4 Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.4.1 Manfaat Praktis	Error! Bookmark not defined.
1.4.2 Manfaat Akademis	Error! Bookmark not defined.
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	Error! Bookmark not defined.
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	Error! Bookmark not defined.
2.1 Landasan Teoritis	Error! Bookmark not defined.
2.1.1 Nilai Perusahaan.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.2 Teori Nilai Perusahaan	Error! Bookmark not defined.
2.1.3 Keputusan Investasi.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.4 Keputusan Pendanaan.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.5 Kebijakan Dividen.....	Error! Bookmark not defined.
2.2 Penelitian Sebelumnya	Error! Bookmark not defined.
2.3 Kerangka Pemikiran	Error! Bookmark not defined.
2.3.1 Hubungan Keputusan Investasi dengan Nilai Perusahaan	Error! Bookmark not defined.
2.3.2 Hubungan Keputusan Pendanaan dengan Nilai Perusahaan	Error! Bookmark not defined.
2.3.3 Hubungan Kebijakan Dividen Dengan Nilai Perusahaan	Error! Bookmark not defined.
2.4 Hipotesis	23
BAB III METODE PENELITIAN	25
3.1 Desain Penelitian	25
3.2 Populasi dan Sampel Penelitian.....	26
3.3 Sumber Teknik Pengumpulan Data.....	28

3.4	Definisi dan Operasionalisasi Variabel	29
3.5	Teknis Analisis Data.....	33
3.6	Pengujian Hipotesis	34
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
4.1	Hasil Penelitian.....	37
4.1.1	Analisis Statistik Deskriptif.....	37
4.1.2	Hasil Persamaan Regresi Linier Berganda	39
4.2	Hasil Penelitian.....	41
4.2.1	Hasil Pengujian Hipotesis Secara Simultan	41
4.2.2	Hasil Pengujian Hipotesis Secara Parsial	42
4.2.2.1	Hasil Pengujian Hipotesis Kedua	42
4.2.2.2	Hasil Pengujian Hipotesis Ketiga	43
4.2.2.3	Hasil Pengujian Hipotesis Keempat	43
4.3	Pembahasan	44
4.3.1	Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan.....	44
4.3.2	Pengaruh Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan	44
4.3.3	Pengaruh Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan.....	45
4.3.4	Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan ...	46
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	47
5.1	Kesimpulan.....	47
5.2	Saran	47
	DAFTAR PUSTAKA	49
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	52

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian Sebelumnya.....	20
Tabel 3.1	Penerapan Sampel Penelitian.....	27
Tabel 3.2	Nama Perusahaan yang Memenuhi Kriteria	27
Tabel 3.3	Rincian Operasional Variabel	33
Tabel 4.1	Tabulasi Statistik Deskriptif.....	37
Tabel 4.2	Hasil Analisis Regresi Linier Berganda.....	40
Tabel 4.3	Hasil Uji Koefisien Determinasi	42

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Rata-rata <i>Price to Book Value</i> pada Sektor <i>Property dan Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018	5
Gambar 2.1 <i>Kerangka Pemikiran</i>	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Sampel yang menjadi pengamatan dalam penelitian.....	52
Lampiran 2 Hasil perhitungan rumus <i>Total Asset Growht</i> , <i>Dividend Payout Ratio</i> , <i>Debt to Equity Ratio</i> , dan <i>Price Book Value</i> tahun 2018-2020	53
Lampiran 3 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda	55

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI KEPUTUSAN PENDANAAN
DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA
PERUSAHAAN PROPERTY AND REAL ESTATE YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2018-2020**

GESSY FARDELLA
NPM: 1902110032

Pembimbing I: Eva Susanti, SE, M.Si, Ak.CA

Pembimbing II: Elviza, SE, M.Si

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen baik secara simultan maupun secara parsial, studi kasus pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2018-2020. Ketiga variabel independen tersebut akan diuji pengaruhnya terhadap satu variabel dependen yaitu nilai perusahaan. Metode penelitian ini menggunakan data kuantitatif dimana jenis data yang digunakan yaitu data sekunder dengan mengumpulkan data yang berupa laporan keuangan hasil audit dari perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI periode 2018-2020 dan analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 15 perusahaan sampel yang memenuhi kriteria untuk 3 tahun pengamatan dengan 45 unit analisis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* periode 2018-2020. Hal ini menunjukkan bahwa Keputusan investasi, dan Keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan *property and real estate* periode 2018-2020. Kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan *property and real estate* periode 2018-2020.

Kata *kunci*: Nilai Perusahaan, Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen

**THE EFFECT OF INVESTMENT DECISIONS ON FUNDING DECISIONS
AND DIVIDEND POLICIES ON THE VALUE OF COMPANIES IN
PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES LISTED ON THE
INDONESIA STOCK EXCHANGE (IDX) FOR THE 2018-2020 PERIOD**

GESSY FARDELLA

NPM: 1902110032

Advisor I: Eva Susanti, SE, M.Si, Ak.CA

Advisor II: Elviza, SE, M.Si

ABSTRACT

This study aims to determine the influence of investment decisions, funding decisions and dividend policies both simultaneously and partially, a case study on Property and Real Estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) for the 2018-2020 period. The three independent variables will be tested for their effect on one dependent variable, namely company value. This research method uses quantitative data where the type of data used is secondary data by collecting data in the form of audited financial statements from property and real estate companies listed on the IDX for the 2018-2020 period and the analysis used is multiple linear regression. The population in this study amounted to 15 sample companies that met the criteria for 3 years of observation with 45 units of analysis. The results of this study show that investment decisions, funding decisions and dividend policies simultaneously affect the value of property and real estate companies for the 2018-2020 period. This shows that investment decisions, and funding decisions have a positive effect on the value of property and real estate companies for the 2018-2020 period. The dividend policy negatively affects the value of property and real estate companies for the 2018-2020 period.

Keywords: Company Value, Investment Decisions, Funding Decisions, Dividend Policy

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Setiap perusahaan di dirikan dengan tujuan utama yaitu untuk meningkatkan nilai perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat melalui peningkatan kemakmuran para pemegang saham. Meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi, yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya. Karena dengan meningkatkan nilai perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat. Untuk itu manajemen keuangan mempunyai fungsi utama yaitu merencanakan, mencari dan memanfaatkan dana guna memaksimalkan nilai perusahaan.

Mengoptimalkan nilai perusahaan menjadi salah satu bagian yang penting bagi manajemen dan investor, apabila manajer mampu meningkatkan nilai perusahaan, maka manajer tersebut dianggap telah menunjukkan kinerja yang baik pada suatu perusahaan (Triani & Tarmidi, 2019). Menurut para investor meningkatkan nilai perusahaan adalah tanggapan yang tepat untuk sebuah perusahaan. Dimana tanggapan tersebut dapat membuat para investor memiliki minat yang tinggi untuk melakukan investasi sampai membuat harga saham meningkat. Fenomena yang terjadi ketika harga saham menunjukkan hasil dari perubahan tersebut mengikuti perkembangan ekonomi global yang tidak stabil. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) tahun 2017 mengalami penurunan 345

saham, 81 saham tetap dan 67 saham naik. Sedangkan penutupan di awal tahun 2018 IHSG turun 2,8 persen (kompas.com, 2018).

Wijaya, (2010) berpendapat bahwa optimalisasi nilai perusahaan yang juga merupakan tujuan perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, ketiga keputusan tersebut saling berkaitan dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan. Tiga macam keputusan manajemen keuangan menyangkut penyelesaian atas keputusan penting yang diambil perusahaan, antara lain keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen (Wijaya, 2010). Kombinasi yang optimal atas ketiganya akan memaksimalkan nilai perusahaan yang selanjutnya akan meningkatkan kemakmuran kekayaan pemegang saham.

Suatu perusahaan berusaha untuk memberikan sinyal yang baik kepada publik tentang nilai perusahaan dengan demikian dilakukan perusahaan untuk mendapatkan modal dari eksternal untuk meningkatkan produksi, nilai perusahaan ini akan menjadi indikator penting bagi investor untuk memutuskan apakah akan berinvestasi pada perusahaan tersebut (Susila & Prena, 2019)

Investasi ini suatu penanaman atau mengalokasikan dana yang dilakukan oleh perusahaan ke dalam aset dengan tujuan pengembalian di masa depan. Keputusan investasi oleh perusahaan sangat penting bagi kelangsungan hidup perusahaan yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan keputusan investasi mengenai

dana yang digunakan untuk investasi, jenis investasi yang akan dilakukan, hasil investasi dan risiko investasi yang mungkin timbul (Harjito, 2013).

Tujuan dari pendanaan yaitu untuk mendanai investasi, sumber pendanaan berasal dari dalam dan dari luar, pendanaan berasal dari dalam meliputi laba ditahan, modal sendiri dan kas sedangkan pendanaan berasal dari luar meliputi hutang dan ekuitas (Susila & Prena, 2019). Selain keputusan investasi dan pendanaan, keputusan pembagian dividen merupakan suatu masalah yang sering dihadapi oleh perusahaan. Dividen adalah bagian keuntungan yang dibayarkan oleh perusahaan kepada pemegang saham. Oleh karena itu dividen merupakan bagian dari penghasilan yang diharapkan oleh pemegang saham. Besar kecilnya dividen yang dibayarkan akan sangat mempengaruhi pencapaian tujuan maksimalisasi kesejahteraan bagi pemegang saham.

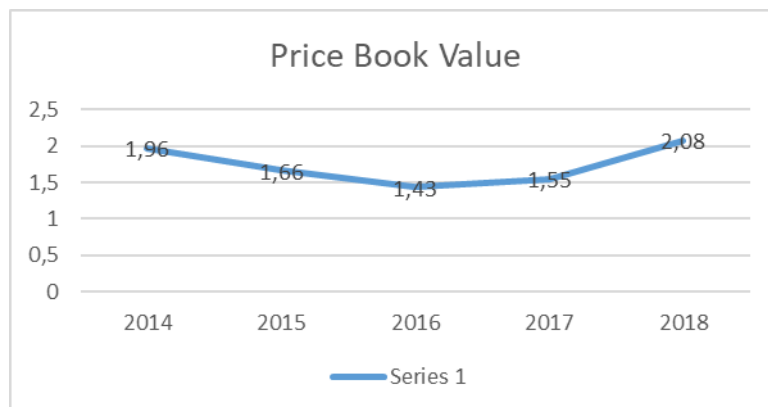
Kebijakan dividen menentukan berapa banyak keuntungan yang akan diperoleh pemegang saham. Keuntungan yang akan diperoleh pemegang saham ini akan menentukan kesejahteraan para pemegang saham yang merupakan tujuan utama perusahaan. Sofyaningsih & Hardiningsih, (2011) berpendapat bahwa apabila perusahaan meningkatkan pembayaran dividen, mungkin diartikan oleh pemodal sebagai sinyal akan membaiknya kinerja perusahaan di masa yang akan datang. Dengan salah satu upaya berusaha meningkatkan keunggulan yang dimiliki oleh perusahaan dalam pencapaian tujuan jangka panjang.

Sektor *Property and Real Estate* merupakan salah satu sektor yang mengalami pertumbuhan, kebutuhan akan hunian dan perumahan meningkat

seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk indonesia. Kecenderungan masyarakat indonesia yang ingin memiliki sebuah hunian akan memberikan peluang bagi perusahaan *Property dan Real Estate*, perkembangan infrastruktur di Indonesia pun terus meningkat.

Alasan memilih perusahaan *Property and Real Estate* menjadi sampel penelitian dikarenakan perusahaan *industry property and real estate* dari tahun ke tahun mengalami perkembangan, hal ini menjadi salah satu daya tarik untuk investor berinvestasi. Dengan berinvestasi pada sektor *property* termasuk investasi jangka panjang karena adanya *property* perusahaan, dapat menggunakannya sebagai jaminan.

Sektor *Property and Real Estate* merupakan salah satu sektor yang mengalami pertumbuhan, kebutuhan akan hunian dan perumahan meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk Indonesia. Kecenderungan masyarakat Indonesia yang ingin memiliki sebuah hunian akan memberikan peluang bagi perusahaan *Property dan Real Estate*, perkembangan infrastruktur di Indonesia pun terus meningkat. Fama dan French dalam (Priyadi, 2014) mengungkapkan bahwa optimalisasi nilai perusahaan dapat dicapai melalui pelaksanaan fungsi manajemen keuangan, dimana satu keputusan keuangan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan lainnya dan berdampak pada nilai perusahaan.



Gambar 1.1 Rata-rata *Price to Book Value* pada Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2014-2018

Grafik diatas menunjukkan rata-rata nilai perusahaan yang di proksikan oleh *Price Book Value* pada perusahaan *property dan real estate* periode 2014-2018. Pada grafik diatas dapat dilihat bahwa pada tahun 2014 rata-rata *Price Book Value* sebesar 1,96, di tahun 2015 rata-rata *Price Book Value* mengalami penurunan sebesar 1,66, kemudian pada tahun 2016 rata-rata *Price Book Value* mengalami penurunan kembali sebesar 1,43. Tahun 2017 terjadi kenaikan rata-rata *Price Book Value* menjadi 1,55, dan di tahun 2018 kembali mengalami kenaikan sebesar 2,08. Pertumbuhan perusahaan yang baik umumnya mempunyai rasio *Price Book Value*. *Rasio Price Book Value* mempunyai arti nilai pasar saham lebih besar daripada nilai buku perusahaan dengan kata lain semakin tinggi rasio *Price Book Value*, maka pasar akan semakin percaya pada prospek perusahaan tersebut. Pasar akan memberikan informasi mengenai laporan keuangan perusahaan bagi pengguna informasi, sehingga investor mendapatkan sinyal dari informasi pasar (Suta *et al*, 2016).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka perumusan masalah yang dapat dirumuskan adalah:

1. Apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.
2. Apakah keputusan investasi secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.
3. Apakah keputusan pendanaan secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.
4. Apakah kebijakan dividen secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* tahun 2018-2020.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.

2. Untuk mengetahui keputusan investasi secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.
3. Untuk mengetahui keputusan pendanaan secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.
4. Untuk mengetahui kebijakan dividen secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat menjadi masukan dan informasi dalam rangka mengoptimalkan nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selanjutnya menjadi masukan bagi pengguna laporan keuangan perusahaan *property and real estate*. Hal tersebut terkait dengan nilai perusahaan tidak dapat dipisahkan dari keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen.

1.4.2 Manfaat Akademis

Manfaat akademis yang bisa diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagi akademisi, Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan

dan informasi bagi penelitian selanjutnya serta dapat menambah wawasan dan kepustakaan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

- 2) Hasil penelitian ini dapat menambah literatur tentang faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan.
- 3) Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan penulis tentang pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terletak hanya pada pengujian pengaruh variable keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Selain itu, ruang lingkup penelitian ini terletak pada periode pengamatan data dari tahun 2018-2020.

Pada bab ini telah diuraikan latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Semua pemaparan ini akan mendukung pemaparan untuk bab selanjutnya. Pemaparan selanjutnya akan membahas terkait dengan landasan teoritis, penelitian sebelumnya, kerangka pemikiran, dan hipotesis.

BAB I

KAJIAN KEPUSTAKAAN

1.1 Landasan Teoritis

1.1.1 Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan adalah tujuan normative dari manajemen keuangan (Husnan *et al.*, 2015). Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang terkait erat dengan harga sahamnya (Sujoko & Soebiantoro, 2007). Meningkatnya nilai perusahaan adalah sebuah prestasi, yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya, karena dengan meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat. Nilai perusahaan akan terlihat dari harga sahamnya.

Nilai perusahaan merupakan nilai pasar dari suatu ekuitas perusahaan ditambah nilai pasar hutang. Dengan demikian, penambahan dari jumlah ekuitas perusahaan dengan hutang perusahaan dapat mencerminkan nilai perusahaan (Kusumajaya & K., 2011). Bagi pengusaha untuk masuk dan membuat kontrak dengan pekerja dan para pemilik modal, tanah dan sumber daya lain untuk setiap tahap produksi dan distribusi yang terpisah. Sebaliknya pengusaha biasanya mau Bergabung kedalam kontrak yang besar dan berjangka panjang dengan tenaga kerja untuk mengerjakan berbagai tugas dan berbagai tunjangan lainnya. Sebaliknya perusahaan berusaha untuk berhemat biaya transaksi semacam itu.

Menurut Syahyunan, (2015) mengatakan nilai perusahaan merupakan hasil kerja manajemen dari beberapa dimensi diantaranya adalah arus kas bersih dari keputusan investasi, pertumbuhan dan biaya modal perusahaan. Bagi investor, nilai perusahaan merupakan konsep penting karena nilai perusahaan merupakan indikator bagaimana pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan, sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi.

Nilai perusahaan yang tinggi menunjukkan kinerja perusahaan yang baik. Nilai perusahaan dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga saham meningkat. Semakin tinggi harga saham sebuah perusahaan maka makin tinggi kemakmuran pemegang saham. *Enterprise Value* (EV) atau dikenal juga sebagai *Firm Value* (Nilai Perusahaan) merupakan konsep penting bagi investor, karena merupakan indikator bagi pasar menilai perusahaan secara keseluruhan. Nilai perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli jika perusahaan tersebut dijual (Kusumadilaga, 2011).

1.1.2 Teori Nilai Perusahaan

1. Teori Agency

Teori keagenan menyatakan dalam perusahaan terdapat perbedaan kepentingan antara pemilik perusahaan yaitu investor dan manajer sebagai pengendali perusahaan. Pemisahan kepemilikan dan kontrol dalam perusahaan modern mengakibatkan potensi konflik antara pemilik dan manajer. Tujuan utama perusahaan adalah untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Manajemen diharapkan untuk bertindak dan membuat keputusan untuk kepentingan pemegang

saham. Dalam perusahaan besar atau *go public*, saham dapat dimiliki oleh banyak pemegang saham sehingga mereka tidak dapat mengungkapkan tujuannya, dan oleh karena itu mereka memiliki sedikit kendali atau pengaruh atas manajemen. Teori keagenan berkaitan dengan nilai perusahaan karena adanya konflik antara agen (Manajemen Perusahaan) dan pemegang saham perusahaan diketahui prinsipal. Teori keagenan mengasumsikan bahwa semua individu bertindak atas kepentingan mereka sendiri. Perbedaan kepentingan antara pemegang saham dan manajer terletak pada memaksimalkan keuntungan pemegang saham (*principal*) dengan kendala keuntungan dan insentif yang akan diterima mengelola. Perbedaan besar inilah yang memicu terjadinya konflik kepentingan antara prinsipal dan agen (Maulana, 2016).

2. Signaling Theory

Menurut Brigham dan Houston (2011), sinyal adalah tindakan yang dilakukan perusahaan untuk memberikan pedoman kepada investor tentang bagaimana manajemen mempertimbangkan prospek perusahaan dari kinerja keuangan, kepatuhan atau tidak kepatuhan (Tarmidi, 2019). *Signalling theory* menunjukkan adanya asimetri informasi antara manajemen perusahaan dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan informasi tersebut. Informasi terutama kinerja perusahaan yang dikeluarkan oleh perusahaan sangat penting, karena dampak dari reaksi dan keputusan investor di pasar. Informasi perusahaan saat ini dapat digunakan oleh investor sebagai informasi untuk prospek masa depan.

1.1.3 Keputusan Investasi

Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Keputusan penanaman modal dapat dilakukan oleh perorangan atau lembaga baik dalam jangka pendek seperti investasi kedalam kas, surat-surat berharga jangka pendek, piutang, dan persediaan maupun investasi jangka panjang seperti dalam bentuk tanah, gedung, kendaraan, mesin, peralatan produksi, dan aktiva tetap lainnya. Menurut Jogiyanto (2015), investasi merupakan penundaan konsumsi sekarang untuk digunakan didalam produksi yang efisien selama periode waktu tertentu.

Keputusan investasi menyangkut harapan terhadap hasil keuntungan yang diperoleh perusahaan di masa yang akan datang. Keputusan investasi mempunyai dimensi waktu jangka panjang, sehingga keputusan yang diambil harus dipertimbangkan dengan baik, karena mempunyai konsekuensi berjangka panjang pula. Hartono, 2009: 10 mengatakan bahwa keputusan investasi merupakan langkah awal untuk menentukan jumlah aktiva yang dibutuhkan perusahaan secara keseluruhan sehingga keputusan investasi ini merupakan keputusan terpenting yang dibuat oleh perusahaan. Karena memiliki kaitan dengan nilai perusahaan, jadi semua keputusan investasi yang dirancang oleh para manajer keuangan pasti berdampak harga saham perusahaan tersebut.

Keputusan investasi merupakan keputusan yang menyangkut keputusan dalam pendanaan yang berasal dari dalam maupun dari luar perusahaan pada berbagai bentuk investasi. Keputusan investasi dapat dikelompokkan kedalam

investasi jangka pendek seperti investasi kedalam kas, surat-surat berharga jangka pendek, piutang, dan persediaan maupun investasi jangka panjang dalam bentuk tanah, gedung, kendaraan, mesin, peralatan produksi, dan aktiva tetap lainnya.

Aktiva jangka pendek didefinisikan sebagai aktiva dengan jangka waktu kurang dari satu tahun atau kurang dari satu siklus bisnis, dana yang diinvestasikan pada aktiva jangka pendek diharapkan akan diterima kembali dalam waktu dekat atau kurang dari satu tahun dan diterima sekaligus. Sedangkan aktiva jangka panjang didefinisikan sebagai aktiva dengan jangka waktu lebih dari satu tahun, dana yang ditanamkan pada aktiva jangka panjang akan diterima kembali dalam waktu lebih dari satu tahun dan kembalinya secara bertahap.

Keputusan investasi yang tepat akan dapat menghasilkan kinerja yang optimal sehingga memberikan suatu sinyal positif kepada investor yang akan meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan. Ini sesuai dengan pernyataan *signalling theory* yang menyatakan pengeluaran investasi memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan (Brigham dan Houston, 2011).

Dalam penelitian ini keputusan investasi diukur dengan menggunakan *Price Earning Ratio* (PER), rasio ini membandingkan antara harga saham dengan laba per saham yang diperoleh dari pemilik perusahaan. *Price Earning Ratio* yang tinggi menunjukkan investasi perusahaan yang bagus dan prospek pertumbuhan yang bagus sehingga para investor akan tertarik. Permintaan saham yang tinggi akan

membuat para investor menghargai nilai saham lebih besar dari pada nilai yang tercatat pada neraca perusahaan, sehingga PBV perusahaan tinggi dan nilai perusahaan pun tinggi.

1.1.4 Keputusan Pendanaan

Keputusan pendanaan dapat diartikan sebagai keputusan yang menyangkut struktur keuangan perusahaan (*financial structure*). Struktur keuangan perusahaan merupakan komposisi dari keputusan pendanaan yang meliputi hutang jangka pendek, hutang jangka panjang dan modal sendiri. Setiap perusahaan akan mengharapkan adanya struktur modal optimal, yaitu struktur modal yang dapat memaksimalkan nilai perusahaan (*value of the firm*) dan meminimalkan biaya modal (*cost of capital*) (Dewi N. C., 2017).

Keputusan pendanaan merupakan salah satu keputusan yang penting bagi perusahaan karena berkaitan dengan keputusan perusahaan dalam memperoleh sumber dana untuk membiayai kegiatan investasi dan menentukan komposisi sumber pendanaan. Keputusan pendanaan adalah menganalisis kondisi sumber pendanaan perusahaan baik melalui utang maupun modal yang akan dialokasikan untuk mendukung aktivitas operasi perusahaan, baik dalam investasi modal kerja ataupun aset tetap (Harmono, 2011).

Trade off theory menjelaskan bahwa jika posisi struktur modal berada di bawah titik optimal maka setiap penambahan hutang akan meningkatkan nilai perusahaan. Dan sebaliknya, setiap jika posisi struktur modal berada di atas titik

optimal maka setiap penambahan utang akan menurunkan nilai perusahaan. Oleh karena itu, dengan asumsi titik target struktur modal optimal belum tercapai, maka berdasarkan *trade-off theory* memprediksi adanya hubungan yang positif terhadap nilai perusahaan (Syahyunan, 2015).

Penelitian dalam kaitannya dengan relevansi keputusan pendanaan, menemukan bahwa terdapat kenaikan abnormal return sehari sebelum dan sesudah pengumuman peningkatan proporsi hutang bahwa harga saham perusahaan naik apabila diumumkan akan diterbitkan pinjaman yang digunakan untuk membeli kembali saham perusahaan tersebut.

Menurut Modigliani dan Miller dalam Anjis dan Nadia (2018) menyatakan bahwa pendanaan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Apabila pendanaan didanai melalui hutang, peningkatan tersebut terjadi dari efek *tax deductible*. Artinya perusahaan yang memiliki hutang akan membayar bunga pinjaman yang dapat mengurangi penghasilan kena pajak, yang dapat memberi manfaat bagi pemegang saham. Selain itu penggunaan dana eksternal akan menambah pendapatan perusahaan yang nantinya akan digunakan untuk kegiatan investasi yang menguntungkan bagi perusahaan.

Keputusan pendanaan didefinisikan sebagai keputusan yang menyangkut komposisi pendanaan yang dipilih oleh perusahaan. Sumber pendanaan di dalam suatu perusahaan dibagi menjadi dua kategori yaitu pendanaan internal dan pendanaan eksternal. Pendanaan internal dapat diperoleh dari sumber laba ditahan dan depresiasi, sedangkan pendanaan eksternal dapat diperoleh para kreditur atau

yang disebut dengan hutang dari pemilik, peserta, atau pengambil bagian dalam perusahaan atau yang disebut sebagai modal. Proporsi atau bauran dari penggunaan modal sendiri dan hutang dalam memenuhi kebutuhan dana perusahaan disebut struktur modal perusahaan.

1.1.5 Kebijakan Dividen

Kebijakan dividen merupakan bagian dari keputusan pembelanjaan perusahaan, khususnya berkaitan dengan pembelanjaan intern perusahaan. Hal ini karena, besar kecilnya dividen yang dibagikan akan mempengaruhi besar kecilnya laba ditahan. Laba ditahan merupakan salah satu sumber dana intern perusahaan (Sudana, 2009:219). Dividen adalah aliran kas yang dibayarkan kepada para pemegang saham dengan kata lain dividen adalah keuntungan yang dibagikan kepada pemegang saham atas keuntungan yang diperoleh perusahaan *Reeve et al* (2010:275). Kebijakan dividen merupakan 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 (Harjito dan Martono, 2012:270).

Kebijakan dividen berkaitan dengan kebijakan mengenai seberapa besar laba yang diperoleh perusahaan akan didistribusikan kepada pemegang saham (Sofyaningsih dan Hardiningsih, 2011). Menurut Brigham dan Houston (2011), rasio pembayaran dividen adalah persentase laba dibayarkan kepada para pemegang saham dalam bentuk kas. Perusahaan yang memilih kebijakan dividen yang tinggi tanpa arus kas yang mendukungnya, pada akhirnya harus memotong investasi atau

beralih ke pasar modal untuk mendapatkan pendanaan hutang atau ekuitas tambahan. Karena mahal, manajer tidak meningkatkan dividen kecuali mereka yakin bahwa perusahaan menghasilkan cukup banyak kas untuk membayar mereka. Ini merupakan alasan utama yang kita lakukan bahwa ada isi informasi dividen yaitu, perubahan dividen dapat diterjemahkan sebagai tanda perubahan prospek perusahaan. Menurut Mardiyanto, (2008:4) menjelaskan bahwa kebijakan dividen adalah seluruh kebijakan manajerial yang dilakukan untuk menetapkan berapa besar laba bersih yang dibagikan kepada para pemegang saham dan berapa laba bersih yang tetap ditahan untuk cadangan investasi tahun depan.

Sofia dan Farida, (2017:4) berpendapat bahwa kebijakan dividen merupakan salah satu return yang diperoleh oleh pemegang saham dalam kegiatan menanam modal di perusahaan selain *capital gain*. Jadi dapat disimpulkan bahwa kebijakan dividen adalah kebijakan perusahaan dalam membagikan labanya. Pembagian ini tidak langsung diberikan kepada pemegang saham tetapi harus melalui rapat Rapat Umum Pemegang Saham. Kebijakan dividen yaitu kebijakan membagi atau menahan labanya untuk membiayai kegiatan operasional pada perusahaan.

1.2 Penelitian Sebelumnya

Penelitian tentang faktor yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan telah diteliti sebelumnya. Beberapa penelitian sebelumnya adalah (Afzal & Rohman, 2020) Penelitian ini berfokus pada pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Hasil uji simultan menunjukkan bahwa keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan

dividen secara bersamaan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Untuk sampel yang ada pada Penelitian ini diambil dari perusahaan manufaktur karena dekat kaitannya dengan lingkungan dan merupakan sektor industri terbesar di bursa efek, sehingga tidak mencerminkan reaksi dari pasar modal secara keseluruhan. Selain itu, Penelitian ini juga menggunakan PER (*Price Earning Ratio*) untuk memproksikan keputusan investasi. Kemudian penelitian lain yang mengacu pada penelitian sebelumnya, diantaranya Penelitian yang dilakukan oleh Triani & Tarmidi, (2019) Penelitian ini berfokus pada dampak keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen.

Nilai perusahaan merupakan output dari reaksi investor dalam pangsa pasar. Hasil dalam penelitian ini keputusan pendanaan dan kebijakan dividen dapat meningkatkan nilai perusahaan karena investor menyukai dan bereaksi terhadap informasi tersebut dan tidak bereaksi terhadap keputusan investasi. Hasil tersebut dapat dijadikan masukan bagi manajemen perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan, dengan ditemukannya bahwa keputusan pendanaan dan kebijakan dividen dapat meningkatkan nilai perusahaan, manajemen harus lebih berhati-hati dalam mengatur pinjaman dan memberikan dividen kepada investor. Selain itu juga dapat menjadi masukan bagi investor dalam memilih saham di pasar yang nilai perusahaannya diprediksi akan meningkat di masa mendatang dengan menganalisis keputusan pendanaan dari kebijakan utang dan dividen saat ini.

Penelitian yang dilakukan oleh Rinnaya *et al.*, (2016) menguji pengaruh profitabilitas, rasio aktivitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan. Populasi dari penelitian ini adalah perusahaan publik

yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dengan perusahaan manufaktur sebagai sampel. Metode pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Sampel dikumpulkan dari 23 perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2010-2014. Teknik analisis data menggunakan uji asumsi klasik, uji multikolinearitas, uji autokorelasi, uji heteroskedastisitas, dan uji normalitas. Pengujian hipotesis menggunakan analisis regresi berganda. Secara parsial hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas, rasio aktivitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara simultan, variabel-variabel ini memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan.

Berbeda dengan Widodo, 2011 Penelitian berfokus pada pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. Jumlah sampel yang digunakan pada Penelitian ini adalah sebanyak 38 perusahaan *consumer goods* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama tahun dan periode pengamatan selama lima tahun dari tahun 2010 sampai dengan 2014 yang sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dan diperoleh sebanyak 12 perusahaan. Hasil Penelitian yang didapat pada keputusan investasi adalah keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan arah koefisien bernilai positif. Untuk hasil Penelitian keputusan pendanaan berpengaruh pada nilai perusahaan yang disebabkan karena hutang merupakan salah satu sumber pembiayaan yang memiliki tingkat resiko yang tinggi. Dan untuk hasil Penelitian kebijakan dividen adalah kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dengan arah koefisien bernilai positif. Hal ini menunjukkan dividen

yang tinggi akan membuat para investor tertarik sehingga meningkatkan permintaan saham.

Tabel 2.1
Penelitian Sebelumnya

No	Peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Afzal & Rohman, (2020)	Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, Dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan	Hasil penelitian menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi dan keputusan pendanaan pada nilai perusahaan. Efek positif menjelaskan bahwa semakin tinggi keputusan investasi dan pendanaan, semakin tinggi nilai perusahaan. Namun, kebijakan dividen berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.	Sama-sama meneliti tentang nilai perusahaan	Penelitian ini Melakukan penelitian di perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI than 2007-2010
2	Triani & Tarmidi (2019)	Nilai Perusahaan: Dampak Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen	Penelitian ini berfokus pada dampak keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen. Nilai perusahaan merupakan output dari reaksi investor dalam pangsa pasar. Pada Penelitian ini, hasil keputusan pendanaan dan kebijakan dividen dapat meningkatkan nilai perusahaan karena investor menyukai dan bereaksi terhadap informasi tersebut dan tidak bereaksi terhadap keputusan investasi.	Sama-sama meneliti variable independen yaitu keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen	Menggunakan 48 populasi, diambil sampel 33 perusahaan dan periode tahun penelitian 2013-2016
3	Rinnaya et al., (2016)	Pengaruh profitabilitas, rasio aktivitas, keputusan pendanaan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan (studi empiris pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di bei tahun 2010-2014)	Secara parsial hasil penelitian ini menunjukkan bahwa profitabilitas, rasio aktivitas, keputusan pendanaan dan keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Secara simultan, variable-variabel ini memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan	Sama-sama meneliti tentang nilai perusahaan	Penelitian menggunakan lebih dari tiga variable independent
4	Widodo, (2011)	Pengaruh keputusan investasi, pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, keputusan pendanaan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan, dan kebijakan dividen berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Nilai R square sebesar 0,333 yang menunjukkan bahwa seluruh variabel independen yaitu keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen dapat menjelaskan variabel dependen yaitu nilai perusahaan sebesar 33,3% dan sisanya	Sama-sama melakukan penelitian dengan menggunakan variable independent yaitu keputusan ivestasi, keputusan pendanaa dan kebijakan dividen	Meneliti pada perusahaan consumer goods yang terdaftar di BEI

			66,7% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diikuti sertakan dalam model.		
--	--	--	---	--	--

1.3 Kerangka Pemikiran

1.3.1 Hubungan Keputusan Investasi Dengan Nilai Perusahaan

Clementin dan Priyadi (2016) mengatakan bahwa keputusan investasi merupakan faktor penting dalam fungsi keuangan perusahaan dan berkaitan dengan keputusan investasi yang akan dilakukan melalui penanaman modal saat ini untuk mendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang. Cahyono dan Sulistyawati (2017) membuktikan bahwa nilai perusahaan dapat berdampak positif dari keputusan investasi. Pertumbuhan perusahaan yang meningkat dan bertambahnya nilai aset diharapkan dapat mendorong ekspektasi bagi investor karena kesempatan investasi dengan keuntungan yang diharapkan dapat tercapai. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memaksimalkan investasi dalam upaya menghasilkan laba sesuai dengan jumlah dana yang diikat. Hasil penelitian ini juga mendukung teori sinyal (*signaling theory*), dimana pengeluaran investasi mereka memberikan sinyal yang besar terhadap kinerja perusahaan di masa yang akan datang, sehingga kenaikan harga saham digunakan sebagai indikator nilai perusahaan.

1.3.2 Hubungan Keputusan Pendanaan Dengan Nilai Perusahaan

Keputusan pendanaan dalam penelitian ini adalah keputusan mengenai bentuk dan komposisi pendanaan yang akan digunakan oleh perusahaan (Achmad dan Amanah, 2014). Rafika dan Santoso (2018) menemukan bahwa nilai perusahaan dapat dipengaruhi dari keputusan pendanaan. *Debt to Equity Ratio*

(DER) digunakan sebagai indikator keputusan pendanaan dalam penelitian ini, yaitu rasio antara total hutang perusahaan, baik hutang lancar maupun hutang jangka panjang dengan modal sendiri (ekuitas). Jadi, ketika jumlah DER meningkat maka *Price Book Value* juga akan meningkat karena jumlah hutang dapat membantu manajemen dalam operasi perusahaan. Akhirnya investor berpikir bahwa peningkatan utang dapat meningkatkan kinerja perusahaan seperti pikiran Bank. Semakin tinggi perusahaan menggunakan dana internal dan eksternalnya maka akan meningkatkan nilai perusahaan di waktu yang akan datang.

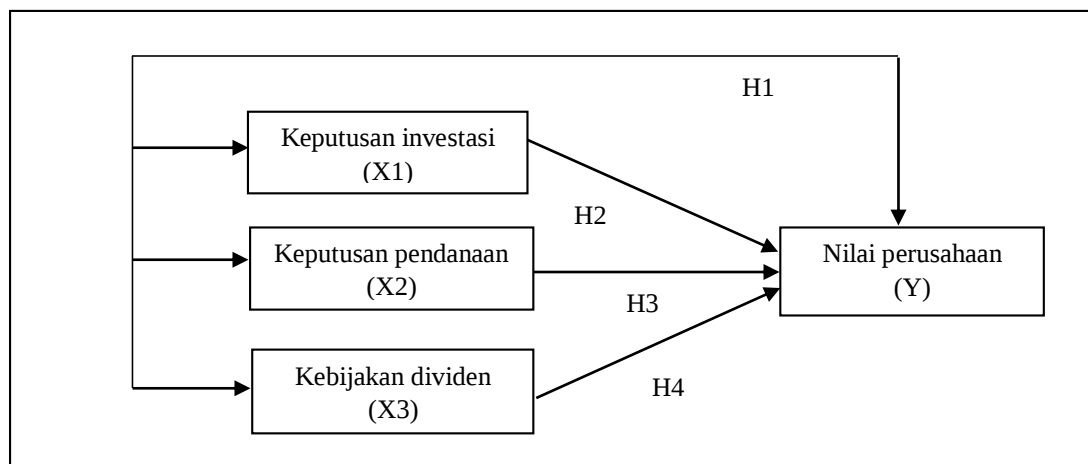
1.3.3 Hubungan Kebijakan Dividen Dengan Nilai Perusahaan

Dalam penelitian ini, kebijakan dividen merupakan keputusan seberapa besar keuntungan dari perusahaan pada akhir tahun yang akan dibagikan kepada pemegang saham, dividen tunai atau disimpan dalam bentuk laba ditahan sebagai sumber pendanaan perusahaan (Brigham dan Houston, 2011). Kemampuan perusahaan dalam membayar dividen dapat mencerminkan nilai perusahaan. Jika pembayaran dividen tinggi maka harga saham juga tinggi yang berdampak pada tingginya nilai perusahaan begitu pula sebaliknya (Susanti, 2010). Sedangkan Cahyono dan Sulistyawati (2017) dalam penelitiannya menemukan bahwa nilai perusahaan tidak dipengaruhi oleh kebijakan dividen. Dengan demikian kebijakan dividen yang meningkat tidak berdampak pada reaksi investor dan kemudian nilai perusahaan juga tidak terpengaruh. Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Miller dan Modigliani yang menyatakan bahwa kebijakan dividen tidak mempengaruhi nilai perusahaan karena mereka menganggap *dividend payout ratio* hanyalah rincian dan tidak mempengaruhi kesejahteraan pemegang saham.

Peningkatan dividen tidak selalu diikuti dengan peningkatan nilai perusahaan (Cahyono dan Sulistyawati, 2017).

Kerangka Pemikiran

Gambar 2.1



1.4 Hipotesis

Berdasarkan pemaparan dan gambaran kerangka pemikiran yang telah dijelaskan sebelumnya, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah:

- H₁ : Keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020
- H₂ : Keputusan investasi secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020

- H₃ : Keputusan pendanaan secara parsial yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.
- H₄ : Kebijakan dividen secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.

BAB III

METODE PENELITIAN

1.1 Desain Penelitian

Rancangan penelitian yang disusun oleh peneliti berpedoman pada desain penelitian yang dirancang oleh (Sekaran & Bougie, 2017) sebagai berikut.

1) Sifat studi

Penelitian ini melakukan pengujian terhadap hipotesis yang bertujuan untuk menemukan pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2018-2020 baik secara parsial maupun simultan.

2) Jenis investigasi

Studi ini termasuk jenis studi kasual, dengan tujuan penelitian agar dapat menemukan penyebab dari satu atau lebih masalah (Sekaran & Bougie, 2017). Permasalahan yang menjadi objek studi dalam penelitian ini adalah keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

3) Tingkat intervensi

Tingkat intervensi peneliti dalam studi ini menggunakan tingkat intervensi minimal, sehubungan peneliti yang hanya mengumpulkan data berupa

laporan keuangan yang telah diaudit untuk menyelidiki seberapa besar pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

4) Situasi studi

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti ini tidak membuat aturan terhadap situasi studi. Sehingga studi berjalan secara normal tanpa ada pengaturan atau perubahan oleh peneliti. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk melihat bagaimana pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan tanpa intervensi langsung oleh peneliti pada sumber data lapangan. Oleh karena itu situasi studi berjalan dengan normal tanpa ada desakan atau pengaturan dari peneliti terhadap data-data di lapangan.

5) Unit analisis

Unit analisis yang digunakan yaitu perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI. Data yang dikumpulkan berupa laporan tahunan yang memuat laporan keuangan hasil audit seluruh perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020.

6) Horizon waktu

Dalam penelitian ini horizon waktu yang dilakukan adalah gabungan antara *cross-sectional* dengan studi longitudinal dimana data yang dikumpulkan lebih dari satu perusahaan dalam beberapa tahun.

1.2 Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI. Sampel dalam penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan

dalam kurun waktu periode 2018-2020. Adapun jumlah populasi dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 3.1 berikut ini:

Tabel 3.1
Penerapan Sampel Penelitian

No	Kriteria populasi	Jumlah perusahaan
1	Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode tahun 2018-2020	53
2	Perusahaan yang tidak memiliki laporan keuangan yang lengkap dan tidak diaudit selama tahun 2018-2020	(9)
3	Perusahaan yang mengalami kerugian	(29)
4	Jumlah perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini	15
Total sampel setelah dikali 3 tahun		45

Sumber :idx.co.id

Berdasarkan populasi sampel yang telah ditentukan dari 53 perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2018-2020, maka diperoleh 15 perusahaan yang memenuhi kriteria populasi dan sampel dalam penelitian ini yang berarti ada 45 data pengamatan perusahaan yang dapat dijadikan sampel dalam kurun waktu 3 tahun, sebagaimana dapat dilihat pada Tabel 3.2 berikut ini :

Tabel 3.2
Nama Perusahaan Yang Memenuhi Kriteria

No	Kode	Nama Perusahaan
1	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk
2	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
3	CPRI	Capri Nusa Satu Property Tbk

4	CTRA	Ciputra Development Tbk
5	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
6	DUTI	Duta Partiwi Tbk
7	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk
8	JRPT	Jaya Real Property Tbk
9	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
10	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
11	MMLP	Mega Manunggai Property Tbk
12	PPRO	PP Properti Tbk
13	PWON	Pakuwon Jati Tbk
14	SMDM	Suryaman Dutamakmur Tbk
15	SMRA	Summarecon Agung Tbk

Sumber : Data Sekunder Dari BEI Tahun 2018-2020.

1.3 Sumber Teknik Pengumpulan Data

1. Sumber Data

Menurut Sekaran (2011:77), data sekunder merupakan data yang di peroleh melalui sumber yang ada, yaitu data yang telah ada dan tidak perlu dikumpulkan sendiri oleh peneliti. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi (tersedia) secara tidak langsung yang telah dipublikasi dan bersumber dari laporan keuangan. Data utama yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah *annual report* (laporan tahunan) periode 2018-2020. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang telah dikumpulkan oleh lembaga pengumpulan data dan dipublikasikan kepada masyarakat pengguna data sekunder didapat dari Lembaga-lembaga terkait dengan Pasar Modal yaitu Bursa Efek Indonesia (BEI) www.idx.co.id.

2. Cara Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui dokumentasi, yaitu dengan mengadakan catatan berupa *summary of financial statement* pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2018-2020 dan mempelajari buku-buku, karya tulis lainnya dan informasi yang diperoleh dari internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Data Yang Diperlukan

Data akuntansi yang diperlukan antara lain yang berkaitan dengan keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan nilai perusahaan.

1.4 Defenisi dan Operasionalisasi Variable

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh antara keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020. Determinan yang digunakan adalah sebanyak 4 variabel independen (*independent variable*), yaitu keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan deviden. Nilai perusahaan merupakan variabel dependen (*dependent variable*).

a. Variabel Nilai Perusahaan (Y)

Nilai perusahaan sering dikaitkan dengan pertumbuhan harga saham, sehingga kenaikan harga saham juga akan meningkatkan nilai perusahaan. Nilai perusahaan dalam penelitian ini dikonfirmasi melalui *Price Book Value* (PBV). PBV mengukur nilai yang diberikan pasar keuangan kepada manajemen dan

organisasi perusahaan sebagai sebuah perusahaan yang terus tumbuh. Ratio ini dapat memberikan gambaran potensi pergerakan harga saham dengan secara tidak langsung PBV ini berpengaruh terhadap harga saham. Brigham dan Houston (2010:151)

Semakin tinggi rasio PBV, berarti pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut. PBV juga menunjukkan seberapa jauh suatu perusahaan mampu menciptakan nilai perusahaan yang relatif terhadap jumlah modal yang diinvestasikan. Untuk perusahaan-perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya rasio ini mencapai diatas 1 (satu), yang menunjukkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya. Semakin besar rasio PBV semakin tinggi perusahaan dinilai oleh para pemodal relatif dibandingkan dengan dana yang telah ditanamkan pada suatu perusahaan.

Menurut Brigham dan Houston (2011) nilai perusahaan dapat dihitung menggunakan rumus PBV dengan rumus sebagai berikut sebagai berikut:

$$PBV = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Book Value}}$$

b. Keputusan Investasi (X1)

Keputusan investasi menyangkut harapan pada hasil keuntungan yang diperoleh perusahaan di masa yang akan datang. Keputusan investasi mempunyai dimensi waktu jangka panjang, sehingga keputusan yang diambil harus dipertimbangkan dengan baik, karena mempunyai konsekuensi berjangka panjang pula. Kegiatan investasi yang dilakukan perusahaan akan menentukan keuntungan yang akan diperoleh perusahaan dimasa yang akan datang. Wahyudi dan Pawestri

(2006), nilai perusahaan yang dibentuk melalui indikator nilai pasar saham sangat dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi. Keputusan investasi didefinisikan sebagai kombinasi antara aktiva yang dimiliki (*assets in place*) dan pilihan investasi di masa yang akan datang dengan *net present value positif*. Keputusan investasi dalam penelitian ini diproksikan dengan menggunakan *Total Asset Growth* (TAG). TAG merupakan pertumbuhan aset perusahaan dari satu tahun tertentu ke tahun berikutnya. TAG merupakan besarnya pertumbuhan investasi pada aktiva tetap yang dilakukan oleh perusahaan. TAG dapat dicari dengan rumus:

$$\text{TAG} = \frac{\text{Total Asset } (t) - \text{Total Asset}(t1)}{\text{Total Asset } (t1)}$$

c. Keputusan Pendanaan (X2)

Keputusan pendanaan dalam penelitian ini dikonfirmasi melalui *Debt to Equity Ratio* (DER). Rasio ini menunjukkan perbandingan antara pembiayaan dan pendanaan melalui hutang dengan pendanaan melalui ekuitas. DER merupakan perbandingan rasio antara hasil hutang secara keseluruhan dengan modal sendiri yang dimiliki oleh perusahaan (Munawir, 2007:239). Hasil rasio DER semakin tinggi, maka akan menunjukkan semakin tinggi pendanaan yang disediakan pemegang saham bagi perusahaan dan apabila semakin rendah hasil rasio ini maka akan semakin baik kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka panjangnya. Besarnya hutang maksimal yang dimiliki perusahaan harus sama dengan modal sendiri atau dengan kata lain DER nya maksimal sebesar 100% (Sutrisno, 2007:218)

Menggunakan ratio DER (*Debt to Equity Ratio*) untuk mengukur besarnya utang yang digunakan perusahaan terhadap modal sendiri atau ekuitas. Semakin besar rasio DER semakin tinggi risiko perusahaan tersebut mengalami kebangkrutan. Untuk mengetahui seberapa besar perusahaan dalam menggunakan hutang sebagai sumber pendanaan Herlianto (2010:87).

Adapun rumus untuk menghitung seberapa besar hutang yang dimiliki suatu perusahaan adalah sebagai berikut:

$$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

d. Kebijakan Dividen(X3)

Kebijakan dividen merupakan keputusan seberapa besar keuntungan dari perusahaan pada akhir tahun yang akan dibagikan kepada pemegang saham, dividen tunai atau disimpan dalam bentuk laba ditahan sebagai sumber pendanaan perusahaan (Brigham dan Houston, 2011). Pembayaran dividen yang lebih besar cenderung akan diartikan oleh investor sebagai sinyal positif mengenai kinerja perusahaan, hal tersebut dapat menaikkan harga saham dan memiliki pengaruh terhadap nilai perusahaan (Suroto, 2015). Kebijakan ini terkait dengan penggunaan laba yang menjadi hak para investor, hal ini setiap investor tentu mempunyai sudut pandang yang berbeda-beda terhadap kebijakan dividen atau yang disebut dengan *clientele effect theory*.

Kebijakan dividen ini diukur dengan menggunakan *Dividend Payout Ratio* (DPR). *Dividend Payout Ratio* (DPR) merupakan suatu bentuk kebijakan

perusahaan mampu menetapkan proporsi laba yang diterima perusahaan untuk kemudian dibayarkan kepada investor sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki (Senata,2016).

Dividend Payout Ratio dapat dihitung sebagai berikut:

$$DPR = \frac{\text{Dividend Per Share}}{\text{Earning Per Share}}$$

Adapun table 3.3 dibawah ini merupakan rincian operasional variabel:

Tabel 3.3

Rincian Operasional Variabel

No	Variabel	Definisi	Pengukuran	Skala
1	Nilai perusahaan(Y)	Mengukur nilai yang diberikan pasar keuangan kepada manajemen dan organisasi perusahaan sebagai sebuah perusahaan yang terus tumbuh. Brigham dan Houston (2009:112)	$PBV = \frac{\text{Harga Saham}}{\text{Book Value}}$	Rasio
2	Keputusan investasi (X1)	Membuktikan bahwa nilai perusahaan dapat berdampak positif dari keputusan investasi. Cahyono dan Sulistyawati (2017)	$TAG = \frac{\text{Total Asset (t)} - \text{Total Asset(t1)}}{\text{Total Asset (t1)}}$	Rasio
3	Keputusan pendanaan (X2)	Keputusan pendanaan dalam penelitian ini adalah keputusan mengenai bentuk dan komposisi pendanaan yang akan digunakan oleh perusahaan (Achmad dan Amanah, 2014).	$DER = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$	Rasio
4	Kibijakan deviden (X3)	Kebijakan dividen merupakan keputusan seberapa besar keuntungan dari perusahaan pada akhir tahun yang akan dibagikan kepada pemegang saham, dividen tunai atau disimpan dalam bentuk	$DPR = \frac{\text{Dividen Per Share}}{\text{Earning Per Share}}$	

		laba ditahan sebagai sumber pendanaan perusahaan (Brigham dan Houston, 2011).		Rasio
--	--	---	--	-------

1.5 Teknis Analisis Data

Analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda yang bertujuan untuk menguji dan menganalisis, baik secara simultan maupun secara parsial pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property dan real estate* yang terdaftar di BEI tahun 2018-2020. Data diolah dengan menggunakan program SPSS versi 22 for windows. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh tiga variabel bebas terhadap satu variabel terikat. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan analisis linear berganda. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen, sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan.

Adapun persamaan regresi linear berganda yang dapat di jelaskan dengan rumus berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \varepsilon$$

Dimana:

Y = Nilai perusahaan

α = Konstanta (*intercept*)

$\beta_{1, 2, 3}$ = Koefisien Regresi

X_1 = Keputusan Investasi

X_2 = Keputusan Pendanaan

X_3 = Kebijakan Deviden

e = *error term*

1.6 Pengujian Hipotesis

Pengujian hipotesis merupakan penyusunan alternative jawaban untuk menjawab kelima rumusan masalah dalam penelitian ini. Rancangan tersebut dinyatakan dalam hipotesis alternatif (H_a), yaitu: Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Untuk menguji pengaruh variabel independen (X_1, X_2, X_3) secara simultan dan parsial terhadap variabel dependen (Y) dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Menentukan hipotesis dalam bentuk alternatif sebagai berikut :

H_{o1} : $\beta_{1,2,3}=0$; jika sekurang-kurangnya ada satu $\beta_i = (i = 1,2,3) = 0$; keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan deviden secara simultan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2020.

H_{a1} : $\beta_{1,2,3}\neq 0$; jika sekurang-kurangnya ada satu $\beta_i = (i = 1,2,3) \neq 0$; keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan deviden secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2020.

Ho₂ : $\beta_1=0$; keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2020.

H_{a2} : $\beta_1 \neq 0$; keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2020.

Ho₃ : $\beta_2=0$; keputusan pendanaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2020.

H_{a3} : $\beta_2 \neq 0$; keputusan pendanaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2020.

Ho₄ : $\beta_3=0$; kebijakan deviden tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Dan Real Estate* yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2020.

H_{a4} : $\beta_3 \neq 0$; kebijakan deviden berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *Property Dan Real State* yang terdaftar di BEI Tahun 2018-2020.

Untuk mengetahui seberapa variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen secara bersama-sama, digunakan uji koefisien determinasi (R^2). Nilai koefisien determinasi terletak dalam interval $0 \leq R^2 \leq 1$. Apabila R^2 semakin mendekati 1, semakin besar proporsi sumbangan variabel independen secara bersama-sama dalam menjelaskan variabel dependen. Sebaliknya, apabila R^2

semakin mendekati 0 berarti semakin kecil proporsi sumbangan variabel independen secara bersama-sama dalam menjelaskan variabel dependen

2. Menentukan kriteria penerimaan dan penolakan hipotesis.

Kriteria penerimaan dan penolakan hipotesis, jika :

Hipotesis 1 : $\beta_1 \neq 0$; Hipotesis diterima.

Hipotesis 2 : $\beta_2 \neq 0$; Hipotesis diterima.

Hipotesis 3 : $\beta_3 \neq 0$; Hipotesis diterima.

Hipotesis 4 : Jika sekurang-kurangnya ada satu $\beta_i = (i = 1,2,3) \neq 0$; Hipotesis diterima.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1.1 Hasil Penelitian

Hasil penelitian dalam penelitian ini meliputi analisis statistik deskriptif dan hasil pengujian hipotesis. Semua paparan ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah pertama, kedua dan ketiga.

1.1.1 Analisis Statistik Deskriptif

Analisis dilakukan sesuai dengan hipotesis yang telah dirumuskan. Data yang diuji meliputi keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen. Pada tabel 4.1 dibawah ini dapat dilihat statistik deskriptif dari data penelitian dan untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 4.1 berikut.

Tabel 4. 1
Tabulasi Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics						
	N	Minimum	Maximum	Mean		Std. Deviation
	Statistic	Statistic	Statistic	Statistic	Std. Error	Statistic
TAG	45	-.999	1.045	.04484	.035010	.234857
DER	45	.17	2,564	.7678	.11207	.75176
DPR	45	.00	164.40	19.7567	5.99102	40.18900
PBV	45	.19	4.73	1.0549	.13689	.91827
Valid N (listwise)	45					

Sumber: Diolah Peneliti, 2023

Berdasarkan tabel 4.1 maka dapat dijelaskan bahwa nilai maksimum, minimum dan nilai rata-rata dari tiap variabel penelitian pada 45 laporan keuangan perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020. Untuk variabel dependen yaitu nilai perusahaan, diperoleh nilai minimum (terendah) sebesar 0,19 yang dialami oleh perusahaan PT. Suryamas Dutamakmur Tbk pada tahun 2020. Nilai tersebut menunjukkan bahwa selama tahun 2018-2020, perusahaan *property* dan *real estate* pernah memiliki nilai perusahaan paling rendah 0,19 dari total keseluruhan nilai perusahaan (PBV). Kemudian nilai yang maximum (tertinggi) dari nilai perusahaan adalah sebesar 4,73 yang dialami oleh perusahaan PT. Metropolitan Kentjana Tbk pada tahun 2020. Nilai tersebut menunjukkan bahwa selama tahun 2018-2020, perusahaan *property* dan *real estate* pernah memiliki nilai perusahaan paling tinggi 4,73 dari total nilai perusahaan. Nilai rata-rata (*mean*) nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020 sebesar 1,0549.

Untuk variabel independen pertama yaitu keputusan investasi, diperoleh nilai minimum (terendah) sebesar -0,999 yang dialami oleh perusahaan PT. Suryamas Dutamakmur Tbk pada tahun 2020. Nilai tersebut menunjukkan bahwa selama tahun 2018-2020, perusahaan *property* dan *real estate* pernah memiliki nilai keputusan investasi paling rendah -0,999 dari total nilai keputusan investasi. Kemudian nilai yang maksimum (tertinggi) keputusan investasi adalah sebesar 1,045 yang dialami oleh perusahaan pada tahun Nilai rata-rata (*mean*) keputusan investasi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020 sebesar 0,04484.

Untuk variabel independen kedua yaitu keputusan pendanaan, diperoleh nilai minimum (terendah) sebesar 0,17 yang dialami oleh beberapa perusahaan pada tahun 2019 dan 2020. Nilai tersebut menunjukkan bahwa selama tahun 2018-2020, perusahaan *property* dan *real estate* pernah memiliki nilai keputusan pendanaan paling rendah 0,17 dari total nilai keputusan pendanaan. Kemudian nilai yang maksimum (tertinggi) keputusan pendanaan adalah sebesar 2,564 yang dialami oleh perusahaan PT Capri Nusa Satu Properti Tbk pada tahun 2018. Nilai rata-rata (*mean*) keputusan pendanaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020 sebesar 0,7678.

Untuk variabel independen ketiga yaitu kebijakan dividen, diperoleh nilai minimum (terendah) sebesar 0,000 yang dialami oleh beberapa perusahaan pada tahun 2018-2020. Nilai tersebut menunjukkan bahwa selama tahun 2018-2020, perusahaan *property* dan *real estate* pernah memiliki nilai kebijakan dividen paling rendah 0,000 dari total nilai kebijakan dividen. Kemudian nilai yang maksimum (tertinggi) kebijakan dividen adalah sebesar 164,40 yang dialami oleh perusahaan PT. Puradelta Lestari Tbk pada tahun 2020. Nilai rata-rata (*mean*) kebijakan dividen yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020 sebesar 19,7567.

1.1.2 Hasil Persamaan Regresi Linier Berganda

Pengujian hipotesis merupakan jawaban untuk semua rumusan masalah dalam penelitian ini untuk menguji pengaruh antara variabel keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen secara simultan terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun

2018-2020 digunakan analisis regresi linear berganda dengan bantuan perangkat lunak SPSS dan hasil dari perhitungan tersebut adalah sebagai berikut.

Tabel 4. 2
Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Coefficients ^a					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	.812	.192		4.227	.000
Keputusan Investasi	.527	.529	.135	.996	.325
Keputusan Pendanaan	.012	.003	.527	3.905	.000
Kebijakan Dividen	-.024	.167	-.020	-.147	.884

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Diolah Peneliti, 2023

Berdasarkan hasil regresi pada tabel 4.2 maka dapat diperoleh persamaan model penelitian adalah sebagai berikut:

$$Y = 0.812 + 0.527X_1 + 0.012X_2 - 0.024X_3 + e$$

Dalam tabel tersebut diambil kesimpulan bahwa:

1. Konstanta (a) sebesar 0,812 artinya jika keputusan investasi (X_1), keputusan pendanaan (X_2) dan kebijakan dividen (X_3) di anggap konstan, maka nilai perusahaan (Y) sebesar 0,812
2. Koefisien regresi keputusan investasi (X_1) sebesar 0,527 artinya menunjukkan bahwa apabila variabel keputusan investasi meningkat 1 satuan, maka tingkat nilai perusahaan akan meningkat sebesar 0,527

3. Koefisien regresi keputusan pendanaan (X_2) sebesar 0,012 artinya menunjukkan bahwa apabila variabel keputusan pendanaan meningkat 1 satuan, maka tingkat nilai perusahaan akan meningkat sebesar 0,012
4. Koefisien regresi kebijakan dividen (X_3) sebesar -0,024 artinya menunjukkan bahwa apabila variabel kebijakan dividen meningkat 1 satuan, maka tingkat nilai perusahaan akan menurun sebesar 0,024

1.2 Hasil Penelitian

4.2.1 Hasil Pengujian Hipotesis Secara Simultan

Hasil pengujian hipotesis pertama dalam penelitian ini akan menjawab apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh terhadap laba bersih pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan tabel 4.3 terlihat nilai koefisien beta keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan secara berurutan sebesar 0,135; 0,527; dan -0,020. Nilai tersebut menunjukkan bahwa semua nilai koefisien beta tidak sama dengan nol (β_1 , β_2 dan $\beta_3 \neq 0$), selanjutnya nilai tersebut dimasukkan ke dalam kriteria menerima atau menolak hipotesis. Maka H_{a1} diterima, artinya keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Berdasarkan hasil koefisien determinasi berfungsi untuk melihat kontribusi keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai

perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Hasil koefisien determinasi dapat dilihat di tabel berikut.

Tabel 4. 3
Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model Summary ^b				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.532 ^a	.283	.230	.80557

a. Predictors: (Constant), Kebijakan Dividen, Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi

b. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Sumber: Diolah Peneliti, 2023

Berdasarkan tabel 4.3 hasil uji koefisien determinasi menunjukkan nilai R adalah 0,532 yang artinya variasi variabel independen menjelaskan variabel dependen sebesar 53,2%. Koefisien Determinan sebesar 28,3% menunjukkan bahwa variabel kebijakan deviden, keputusan pendanaan dan keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan sebesar 28,3%, sedangkan sisanya 71,7% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak ada dalam penelitian ini.

4.2.2 Hasil Pengujian Hipotesis Secara Parsial

4.2.2.1 Hasil Pengujian Hipotesis Kedua

Hasil pengujian hipotesis yang kedua dalam penelitian ini akan menjawab apakah keputusan investasi secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan tabel 4.2 nilai koefisien beta keputusan investasi terhadap nilai perusahaan sebesar 0,135. Nilai tersebut menunjukkan bahwa koefisien beta keputusan investasi tidak sama

dengan nol ($\beta_1 \neq 0$) artinya keputusan investasi secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4.2.2.2 Hasil Pengujian Hipotesis Ketiga

Hasil pengujian hipotesis yang ketiga dalam penelitian ini akan menjawab apakah keputusan pendanaan secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan tabel 4.2 nilai koefisien beta keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan sebesar 0,527. Nilai tersebut menunjukkan bahwa koefisien beta keputusan pendanaan tidak sama dengan nol ($\beta_1 \neq 0$) artinya keputusan pendanaan secara parsial berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4.2.2.3 Hasil Pengujian Hipotesis Keempat

Hasil pengujian hipotesis yang keempat dalam penelitian ini akan menjawab apakah kebijakan dividen secara parsial berpengaruh terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan tabel 4.2 nilai koefisien beta kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan sebesar -0,020. Nilai tersebut menunjukkan bahwa koefisien beta kebijakan dividen tidak sama dengan nol ($\beta_1 \neq 0$) artinya kebijakan dividen secara parsial berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4.3 Pembahasan

4.3.1 Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan tabel 4.2 terlihat nilai koefisien beta keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan secara berurutan sebesar 0,135; 0,527; dan -0,020. Nilai tersebut tidak sama dengan nol (β_1 , β_2 dan $\beta_3 \neq 0$), artinya secara simultan keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2020.

Pengaruh kedua variabel tersebut dapat diinterpretasikan bahwa selama tahun 2018-2020 telah membawa dampak perubahan terhadap nilai perusahaan. Dampak perusahaan yang terjadi pada nilai perusahaan dipengaruhi oleh ketiga variabel tersebut. Keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen berperan atas peningkatan dan penurunan nilai perusahaan yang dialami oleh perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

4.3.2 Pengaruh Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan tabel 4.2 terlihat nilai koefisien beta keputusan investasi terhadap nilai perusahaan sebesar 0,135. Nilai tersebut menunjukkan bahwa nilai koefisien beta tidak sama dengan nol. Selanjutnya nilai tersebut dimasukkan ke dalam kriteria menerima atau menolak hipotesis. Maka H_{a2} diterima, artinya

keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yaitu penelitian yang dilakukan oleh Tridewi (2014) diketahui bahwa hasil penelitian menunjukkan bahwa keputusan investasi mempengaruhi nilai perusahaan. Hal ini karena salah satu informasi yang diperoleh dari keputusan investasi yakni berapa jumlah dana yang diperlukan untuk investasi tersebut, baik untuk initial investment maupun modal kerja. Dalam hal ini adanya pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan memaksimumkan investasi dalam upayanya menghasilkan laba sesuai dengan jumlah dana yang terikat. Efek langsung keputusan investasi terhadap nilai perusahaan merupakan hasil yang diperoleh dari kegiatan investasi itu sendiri melalui pemilihan proyek atau kebijakan lainnya seperti menciptakan produk baru, penggantian mesin yang lebih efisien, pengembangan *research and development*, dan merger dengan perusahaan lain.

4.3.3 Pengaruh Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan tabel 4.2 terlihat nilai koefisien beta keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan sebesar 0,527. Nilai tersebut menunjukkan bahwa nilai koefisien beta tidak sama dengan nol. Selanjutnya nilai tersebut dimasukkan ke dalam kriteria menerima atau menolak hipotesis. Maka H_{a3} diterima, artinya keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yaitu penelitian yang dilakukan oleh Brigham dan Houston (2001) dalam Wijaya dan Wibawa (2010), menyatakan bahwa peningkatan hutang diartikan oleh pihak luar tentang kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban di masa yang akan datang atau adanya risiko bisnis yang rendah, hal tersebut akan direspon secara positif oleh pasar. Penelitian Wijaya dan Wibawa (2010), Wahyudi dan Pawestri (2006) dan Hasnawati (2005) sama-sama menemukan bukti bahwa keputusan pendanaan mempengaruhi nilai perusahaan secara positif.

4.3.4 Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan

Berdasarkan tabel 4.2 terlihat nilai koefisien beta kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan sebesar -0,020. Nilai tersebut menunjukkan bahwa nilai koefisien beta tidak sama dengan nol. Selanjutnya nilai tersebut dimasukkan ke dalam kriteria menerima atau menolak hipotesis. Maka H_{a4} diterima, artinya kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yaitu penelitian yang dilakukan oleh Modigliani dan Miller (1958) bahwa nilai suatu perusahaan tidak ditentukan oleh pembayaran dividen, tetapi oleh *earning power* perusahaan. Jadi menurut pendapat tersebut kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang dapat menarik perhatian investor. Jika banyak investor tertarik untuk membeli saham maka harga saham akan meningkat, dan pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Keputusan investasi, kebijakan dividen dan keputusan pendanaan berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.
2. Keputusan Investasi berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.
3. Keputusan Pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.
4. Kebijakan Dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2020.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan dan keterbatasan dalam penelitian ini, maka peneliti memberi saran:

1. Bagi perusahaan, informasi yang diperoleh dari penelitian ini sebaiknya dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan dalam

rangka meningkatkan nilai perusahaan agar mampu meningkatkan minat investor untuk menanam saham.

2. Peneliti selanjutnya diharapkan dapat menambah atau membuat variasi variabel lain yang mempengaruhi nilai perusahaan.
3. Perluasan populasi sangat diharapkan agar dapat menambah variasi penelitian dan bahan bacaan baru bagi pembaca.

DAFTAR PUSTAKA

- Afzal, A., & Rohman, A. (2020). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Daerah*, 14(1), 1–9. <https://doi.org/10.52062/jakd.v14i1.1450>
- Amra, Amiral., Herawati. 2011. *Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan. Jurnal Kajian Akuntansi dan Auditing*. Vol. 6, No. 1, April.
- Abdillah, W., dan Jogiyanto. 2015. “*Partial Least Square (PLS: Alternatif Structural Equation Modeling (SEM) dalam Penelitian Bisnis*”. Yogyakarta: Andi.
- Brigham, F dan Houston, J. 2001. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi 8, Buku 2. Jakarta: Salemba Empat.
- Brigham, Eugene F. dan Houston, Joel F. 2011. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan* Terjemahan. Edisi 10. Jakarta: Salemba Empat.
- Cahyono, H. S., dan A. I. Sulistyawati. 2016. "Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Kebijakan Dividen Sebagai Determinan Nilai Perusahaan". *Akuisisi*, Vol. 12, No.2, hlm: 39-53.
- Dewi, Putu Yunita Saputri, et al., 2014. *Pengaruh Struktur Modal, Pertumbuhan Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Lq 45 Di Bei Periode 2008-2012*. e-Journal S1 Ak Universitas Pendidikan Ganesha, Vol 2 No 1.
- Harmono. 2011. *Manajemen Keuangan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Harjito, A. & M. (2013). *Manajemen keuangan* (2nd ed.). EKONISIA. Yogyakarta.
- Husnan, Suad, & Pudjiastuti, E. (2015). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan* (edisi ketu). UPP STIM YKPN.
- I Wayan Purwanta Suta, Putu Ayu, I Nyoman Sugiarta. 2016. *Pengaruh kebijakan utang pada nilai perusahaan dengan kepemilikan institusional sebagai variabel moderasi (studi pada perusahaan manufaktur di BEI)*. *Jurnal Akuntansi*. Vol.12, No. 3. Politeknik Negeri Bali.
- Kusumajaya, & K., D. (2011). *Pengaruh Struktur Modal Dan Pertumbuhan perusahaan terhadap profitabilitas dan nilai perusahaan pada perusahaan manufaktur di Bursa Efek Indonesia*. Program Pasca Sarjana Universitas Udayana.
- Maulana, M.R. (2016). *Influence Investment Decisions, Decisions against Financing and Dividend Policy the Company Value Company LQ45*

- Indonesian Stock Exchange Year 2011 to 2015. Distribution Journal of Management and Business*, 4 (2), 27-46.
- Priyadi, D. yunitasari. (2014). Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Kebijakan Dividen, dan Tingkat Suku Bunga Terhadap Nilai Perusahaan. *Ilmu & Riset Akuntansi, Ilmu & Ris.*
- Rafika, Meidha dan Santoso, Bambang Hadi. 2017. Pengaruh Keputusan Investasi, keputusan Pendanaan dan Kebjakan Dividen Taerhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu dan Riset: Volume 6, Nomor 11. Surabaya. ISSN: 2461-0593.*
- Rinnaya, I. Y., Andini, R., & Oemar, A. (2016). Pengaruh Profitabilitas, Rasio Aktivitas, Keputusan Pendanaan, Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2010-2014). *Journal Of Accounting*, 2(2), 1–18.
- Salama, Rate dan Untu. 2019. *Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan Pada Industri Perbankan Yang Terdaftar Di Bei Periode 2014-2017. Jurnal EMBA Vol.7 No.3 Juli 2019*
- Sekaran, U., & Bougie, R. (2017). *Metode Penelitian untuk Bisnis: Pendekatan Pengembangan-Keahlian* (Edisi 6, B). Salemba Empat. Jakarta Selatan
- Sofyaningsih, S., & Hardiningsih, P. (2011). Struktur kepemilikan, kebijakan deviden, kebijakan hutang dan nilai perusahaan. *Jurnal Keuangan Dan Perbankan, Vol 3 No 1.*
- Sudana, Imade. 2009. *Manajemen Keuangan Teori dan Praktik. Airlangga University Press, Surabaya.*
- Sujoko, & Soebiantoro, U. (2007). Pengaruh Struktur Kepemilikan Saham, Leverage, Faktor Interen dan Faktor Eksteren terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan, Vol 9, No.*
- Suroto. (2015). “Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan”. *Jurnal Ilmiah UNTAG Semarang. Vol. 4. No.3. ISSN: 2302- 2752.*
- Susila, M. P., & Prena, G. Das. (2019). Pengaruh Keputusan Pendanaan, Kebijakan Deviden, Profitabilitas Dan *Corporate Social Responsibility* Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi : Kajian Ilmiah Akuntansi (JAK)*, 6(1), 80. <https://doi.org/10.30656/jak.v6i1.941>
- Syahyunan. (2015). No Title. In *Manajemen Keuangan.*
- Triani, N., & Tarmidi, D. (2019). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya*, 16(3), 164–176. <https://doi.org/10.29259/jmbs.v16i3.7380>

- Tridewi, A. W. 2014. *Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan (studi pada perusahaan sektor consumer goods dan basic industry dan chemicals yang tercatat aktif di Bursa efek indonesia tahun 2012-2014*. Universitas Brawijaya.
- Wahyudi, U., dan H. P. Pawestri. 2006. Implikasi Struktur Kepemilikan Terhadap Nilai Perusahaan: dengan Keputusan Keuangan sebagai Variabel Intervening. Simposium Nasional Akuntansi 9 Padang: 1-25
- Widodo, P. M. R. (2011). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Kajian Akuntansi Dan Auditing*, 5, 1–16. <https://doi.org/10.37301/jkaa.v0i0.5122>
- Wijaya. (2010). *implikasi keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan deviden terhadap nlai perusahaan*.
- Wijaya, Lihan Rini Puspo, Anas Wibawa, 2010, *Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan*, Simposium Nasional Akuntansi XIII Purwokerto 1010.

Lampiran 1 Sampel yang menjadi pengamatan dalam penelitian

No	Kode	Nama Perusahaan
1	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk
2	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk
3	CPRI	Capri Nusa Satu Property Tbk
4	CTRA	Ciputra Development Tbk
5	DMAS	Puradelta Lestari Tbk
6	DUTI	Duta Partiwi Tbk
7	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk
8	JRPT	Jaya Real Property Tbk
9	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk
10	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk
11	MMLP	Mega Manunggai Property Tbk
12	PPRO	PP Properti Tbk
13	PWON	Pakuwon Jati Tbk
14	SMDM	Suryaman Dutamakmur Tbk
15	SMRA	Summarecon Agung Tbk

Sumber : Data Sekunder Dari BEI Tahun 2018-2020.

Lampiran 2 Hasil perhitungan rumus TAG, DPR, DER dan PBV tahun 2018-2020

Tahun	Emiten	TAG	DPR	DER	PBV
2018	ASRI	0,008	0	0,201	0,32
	BSDE	0,141	0,042	0,748	0,61
	CPRI	106,181	0	2,564	0,66
	CTRA	0,076	6,748	1,060	0,98
	DMAS	0,004	0,631	0,043	1,42
	DUTI	0,195	0	0,424	0,87
	GPRA	0,025	0,254	0,458	0,40
	JRPT	0,112	0,308	0,601	0,80
	KIJA	0,046	0,195	1,090	0,55
	MKPI	0,264	0,344	0,340	6,19
	MMLP	0,136	0	0,195	0,78
	PPRO	0,312	0,179	2,021	0,78
	PWON	0,710	0,102	0,771	1,35
	SMDM	8,918	0	0,345	0,40
	SMRA	0,076	0,104	2,062	1,09
2019	ASRI	0,048	0	0,89	0,44
	BSDE	0,045	3,52	0,62	0,72
	CPRI	0,499	0	0,24	0,64
	CTRA	0,056	14,44	1,03	1,05
	DMAS	0,016	151,59	0,17	2,20
	DUTI	0,091	8,36	0,30	0,87
	GPRA	0,110	7,74	0,51	0,29
	JRPT	0,059	0	0,51	1,11
	KIJA	0,034	0	0,93	0,96
	MKPI	0,038	56,93	0,21	2,79
	MMLP	0,109	0	0,20	0,24
	PPRO	0,153	21,86	2,20	0,68
	PWON	0,043	3,41	0,45	1,52
	SMDM	0,017	0	0,22	0,22
	SMRA	0,049	11,77	1,59	1,53

Lanjutan Tabel Lampiran 2

Tahun	Emiten	TAG	DPR	DER	PBV
2020	ASRI	-0,030	0	1,26	0,51
	BSDE	0,116	3,52	0,77	0,75
	CPRI	-0,073	0	0,17	0,65
	CTRA	0,085	10,90	1,25	1,09
	DMAS	-0,114	164,40	0,22	2,14
	DUTI	-0,003	106,20	0,33	0,87
	GPRA	0,013	0	0,64	0,30
	JRPT	0,028	0	0,46	1,04
	KIJA	0,001	0	0,95	0,71
	MKPI	0,048	64,90	0,36	4,73
	MMLP	-0,004	0	0,17	0,36
	PPRO	0,032	28,92	3,09	1,28
	PWON	0,014	0	0,49	1,40
	SMDM	-0,999	0	0,21	0,19
	SMRA	0,020	29,33	1,74	1,24

Sumber: Diolah Peneliti, 2022

Lampiran 3 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda

b. Dependent Variable: PBV

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.358 ^a	.128	.064	1.06851

a. Predictors: (Constant), DPR, DER, TAG

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	6.887	3	2.296	2.011	.127 ^a
	Residual	46.810	41	1.142		
	Total	53.697	44			

a. Predictors: (Constant), DPR, DER, TAG

b. Dependent Variable: PBV

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.010	.259		3.902	.000
	TAG	-.002	.011	-.025	-.157	.876
	DER	.010	.004	.345	2.341	.024
	DPR	-.076	.247	-.049	-.307	.760

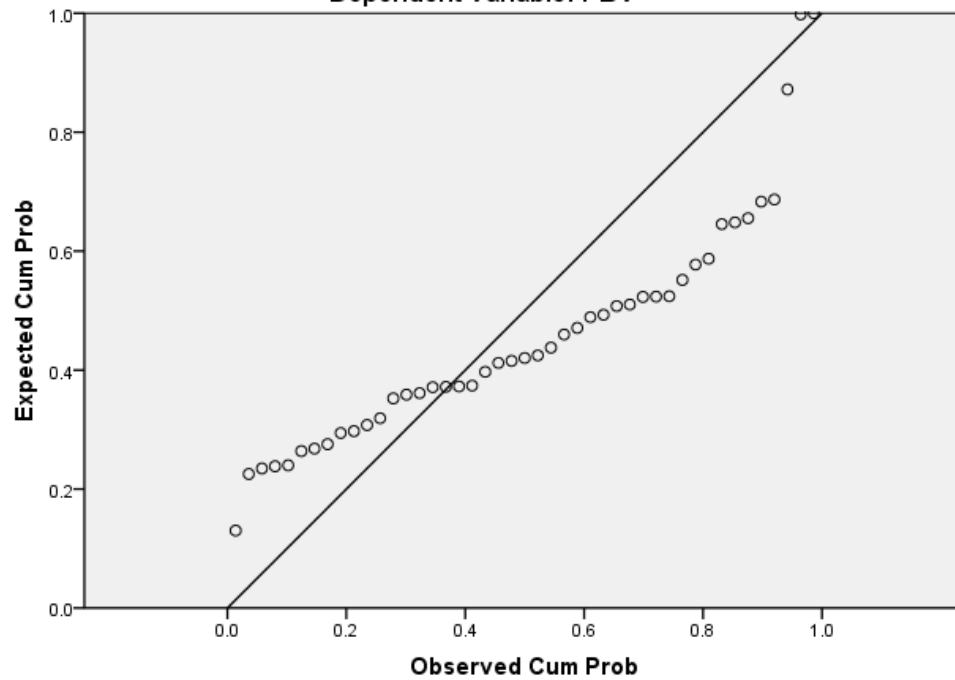
a. Dependent Variable: PBV

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	.812	.192		4.227	.000		
	Keputusan Investasi	.527	.529	.135	.996	.325	.956	1.046
	Keputusan Pendanaan	.012	.003	.527	3.905	.000	.959	1.042
	Kebijakan Dividen	-.024	.167	-.020	-.147	.884	.936	1.069

a. Dependent Variable: Nilai Perusahaan

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual
Dependent Variable: PBV



Scatterplot

Dependent Variable: Nilai Perusahaan

