

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN, DAN  
PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016 – 2020**

**(Skripsi)**

**Oleh :**

**SITI AISYAH**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

## ABSTRAK

### **PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN, DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016 – 2020**

Oleh

**Siti Aisyah**

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *Total Asset Growth* (TAG) digunakan sebagai proksi keputusan investasi, *Debt to Equity Ratio* (DER) sebagai proksi keputusan pendanaan, *Return on Asset* (ROA) sebagai proksi profitabilitas, dan *Price Book Value* (PBV) sebagai proksi nilai perusahaan. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari 44 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2016 - 2020. Pengambilan sampel dilakukan dengan metode *purposive sampling*. Penelitian ini menggunakan analisis regresi linear berganda dan statistik deskriptif yang diolah dengan SPSS 23.00.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, sedangkan keputusan pendanaan dan profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

**Kata kunci : Nilai Perusahaan, Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Profitabilitas.**

## **ABSTRACT**

### **THE EFFECT OF INVESTMENT DECISION, FUNDING DECISION, AND PROFITABILITY TO FIRM VALUE IN PROPERTY AND REAL ESTATE INDUSTRY LISTED IN INDONESIA STOCK EXCHANGE PERIOD 2016 – 2020.**

**By**

**Siti Aisyah**

*This study aims to examine the effect of investment decision, funding decision and profitability to firm value. Total Asset Growth (TAG) used as a proxy of investment decision, Debt to Equity Ratio (DER) used as a proxy of funding decision, Return on Asset (ROA) used as a proxy of profitability, and Price Book Value (PBV) used as a proxy of firm value. The sample used in this study consisted of 44 property and real estate companies listed in Indonesia Stock Exchange period 2016 - 2020. Sampling was done by purposive sampling method. This study multiple linear regression analysis and descriptive statistic processed with SPSS 23.00.*

*The result showed that investment decision has negative effect to firm value , but funding decision and profitability have positive effect to firm value.*

**Keyword : Firm Value, Investment Decision, Funding Decision, Profitability.**

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN DAN  
PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN  
PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016 – 2020**

Oleh

**SITI AISYAH**

**Skripsi**

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar  
SARJANA MANAJEMEN**

Pada

**Jurusan Manajemen**

**Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

Judul Skripsi : **PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN, DAN PROFITABILITAS TERDAHAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016 – 2020**

Nama Mahasiswa : **Siti Aisyah**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1711011098**

Jurusan : **S1 Manajemen**

Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis**



1. **Komisi Pembimbing**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hidayah'.

**Hidayah Wiweko, S.E., M.Si.**  
NIP 19580507 198703 1 001

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Muslimin'.

**Muslimin, S.E., M.Sc.**  
NIP 19750411 200312 1 003

2. **Ketua Jurusan Manajemen**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aripin Ahmad'.

**Aripin Ahmad, S.E., M.Si.**  
NIP 19600105 198603 1 005

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Hidayah Wiweko, S.E., M.Si.



Sekretaris : Muslimin, S.E., M.Sc.



Penguji Utama : Prof. Dr. Mahatma Kufepaksi, S.E., M.Sc.



Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Dr. Nairobi, S.E., M.Si.  
NIP. 19660621 199003 1 003

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 26 Juli 2022

## LEMBAR PERNYATAN MAHASISWA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Siti Aisyah

NPM : 1711011098

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) PJPeriode 2016 – 2020.” adalah benar hasil karya saya sendiri. Skripsi ini tidak merupakan penjiplakan hasil karya orang lain atau mengakui hasil pemikiran orang lain seolah-olah pemikiran saya sendiri dengan tidak mengakui penulis aslinya. Apabila kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bandar Lampung, 26 Juli 2022



Siti Aisyah  
NPM. 1711011098

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis dilahirkan di Bandar Lampung 9 September 1999. Penulis merupakan anak pertama dari pasangan Bapak Asnawi dan Ibu Ana Surya. Pendidikan Sekolah Dasar (SD) diselesaikan penulis pada tahun 2011 di SD Negeri 1 Kupang Raya. Sekolah Menengah Pertama (SMP) ditempuh penulis di SMP Negeri 16 Bandar Lampung dan selesai pada tahun 2014. Kemudian penulis melanjutkan pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) di SMA Negeri 4 Bandar Lampung hingga tahun 2017.

Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung tahun 2017 melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Selama perkuliahan penulis aktif dalam berorganisasi di Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ), Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM), dan Kelompok Studi Pasar Modal (KSPM) serta aktif dalam berbagai kepanitiaan. Penulis juga melakukan kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada tahun 2020 di Desa Catur Karya Buana Jaya, Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang serta melakukan program Magang mandiri di Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Way Rilau.



## **MOTTO**

“Di setiap masalah dan buruknya keadaan, akan selalu ada kemudahan dan jalan keluar”

( Siti Aisyah )

“ . ....dan Dia mendapatimu sebagai seorang yang bingung, lalu Dia memberikan petunjuk.... ”

( QS. Ad-Dhuha : 7 )

“Apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanmu.”

( Umar bin Khattab )

## **PERSEMBAHAN**

**Puji syukur kepada Allah SWT berkat ridho-Nya skripsi ini dapat terselesaikan.**

**Karya ini kupersembahkan kepada :**

### **KEDUA ORANG TUA KU TERCINTA**

**Ayahanda Asnawi dan Ibunda Ana**

Bapak sosok yang tangguh dan selalu memberikan nasihat sebagai penguatku dalam menghadapi kehidupan. Mama sebagai sosok yang penyabar dan selalu mendukung impian anak-anaknya. Bapak dan Mama Tercinta sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhingga, kupersembahkan karya ini kepada bapak dan mama yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan dan keyakinan yang tidak mungkin dapat kubalas, hanya dengan selembar kertas bertuliskan kata cinta dalam kata persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat bapak dan mama bahagia dan bangga. Semoga Bapak dan Mama Selalu sehat dan berada dalam lindungan Allah SWT.

## SANWACANA

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul “Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) P]Periode 2016 – 2020.”

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan guna melengkapi dan memenuhi sebagian persyaratan untuk meraih gelar Sarjana Manajemen Jurusan manajemen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.

Penulisan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya dukungan berupa pengarahan, bimbingan, dan kerja sama semua pihak yang telah turut membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini. Untuk itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih

kepada :

1. Bapak Dr. Nairobi, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung;
2. Bapak Aripin Ahmad, S.E. M.Si. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. Ribhan, S.E., M.Si selaku Sekretaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas;
4. Bapak Hidayah Wiweko, S.E., M.Si. selaku pembimbing utama yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan yang sangat berharga selama proses penyusunan skripsi ini , serta bantuan, waktu, dan nasihat;

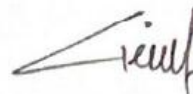
5. Bapak Muslimin, S.E., M.Sc. selaku Pembimbing Pendamping , atas kesediannya memberikan bimbingan dan pengarahan yang sangat berharga dalam proses penyelesaian skripsi ini, serta bantuan, waktu, dan nasihat;
6. Bapak Prof. Dr. Mahatma Kufepaksi, S.E., M.Sc. selaku penguji utama , atas kesediannya memberikan kritik dan saran yang sangat bermanfaat untuk penelitian ini;
7. Ibu Dr. R.R Erlina, S.E., M.Si. selaku Pembimbing Akademik, yang telah memberikan arahan dan masukan selama penulis menjalani perkuliahan;
8. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan ilmunya selama proses perkuliahan berlangsung;
9. Seluruh staff Akademik, Administrasi, Tata Usaha, para pegawai, serta staff keamanan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung yang telah banyak membantu baik selama proses perkuliahan maupun penyusunan skripsi, terimakasih atas segala kesabaran dan bantuan yang telah diberikan;
10. Kedua Adikku Arif dan Anis, terima kasih telah memberikan keceriaan walau terkadang mengganggu, kalian salah satu motivasi ku untuk menjadi lebih baik. Terimakasih juga untuk teteh Ayi yang selalu menghibur dan memberikan dukungan atas semua hal baik yang kulakukan;
11. Teruntuk Seseorang , terima kasih atas kasih sayang dan perhatian yang diberikan. Dan terima kasih juga atas waktu dan kesediannya ketika dimintai bantuan serta selalu menjadi tempat mengeluh;
12. Sahabatku Atiyu, Pipit, Vingga, Muya, Vani, Atiput, Adel, terima kasih untuk pertemanan yang luar biasa menyenangkan ini. Alhamdulillah kita ditakdirkan untuk berteman sehingga masa kuliah ku sangat berwarna dan penuh cerita menarik. Terimakasih juga untuk hiburan dan dukungan yang diberikan selama mengerjakan skripsi.;
13. Sahabat SMP dan SMA ku terutama Shella, Uly, Rosi, Anisa, terimakasih untuk selalu memberikan dukungan dan hiburan dikala penat mengerjakan skripsi, menjadi tempat berkeluh kesah dan bertukar pikiran;
14. Teman teman seperbimbinganku Mita, Vita, dan Wayan, terima kasih sudah bersedia berbagi suka duka dalam mengerjakan skripsi, saling memberikan semangat , dan selalu meluangkan waktu untuk membantu. Seluruh teman-

teman di Manajemen Genap 17 dan teman-teman Konsentrasi Keuangan, terimakasih untuk semua cerita, canda tawa dan kebersamaannya selama berkuliah, banyak hal menyenangkan yang dapat dikenang dan tak akan terlupakan, see you on top;

15. Untuk Keluarga Besarku yang selalu menanyakan kapan lulus, terutama Sepupu-sepupu ku terima kasih sudah memberikan semangat serta hiburan melalui pertanyaan pertanyaan yang selalu dilontarkan.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam proses penulisan skripsi ini, maka penulis mengharapkan adanya kritik ataupun saran yang dapat membantu penulis dalam menyempurnakan skripsi ini. Penulis juga berharap semoga skripsi ini dapat berguna untuk para pembaca semuanya dan berhadap semoga Tuhan membalas kebaikan mereka yang telah membantu penulisan skripsi ini.

Bandar Lampung, 26 Juli 2022  
Penulis,



Siti Aisyah

## DAFTAR ISI

	HALAMAN
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>8</b>
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	<b>8</b>
<b>D. Manfaat Penelitian</b> .....	<b>8</b>
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS</b> .	<b>10</b>
<b>A. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
1. Teori Sinyal.....	10
2. <i>Teori Trade-off</i> .....	11
3. Kinerja Keuangan.....	12
4. Nilai Perusahaan.....	13
5. Keputusan Investasi .....	16
6. Keputusan Pendanaan .....	18
7. Profitabilitas .....	20
8. Penelitian Terdahulu .....	21
<b>B. KERANGKA PEMIKIRAN</b> .....	<b>24</b>
<b>C. PENGEMBANGAN HIPOTESIS</b> .....	<b>25</b>
1. Pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan .....	<b>25</b>
2. Pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan .....	<b>26</b>
3. Pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan .....	<b>27</b>
<b>III. METODE PENELITIAN</b> .....	<b>28</b>
<b>A. JENIS PENELITIAN</b> .....	<b>28</b>

<b>B. METODE PENGUMPULAN DATA .....</b>	<b>28</b>
<b>C. POPULASI DAN SAMPEL .....</b>	<b>29</b>
<b>D. DEFINISI OPERASIONAL VARIABEL.....</b>	<b>31</b>
1. Variabel bebas ( <i>independent variable</i> ) .....	31
2. Variabel terikat ( <i>dependent variable</i> ) .....	33
<b>E. METODE ANALISIS DATA.....</b>	<b>34</b>
1. Analisis Statistik Deskriptif .....	34
2. Uji Asumsi Klasik.....	34
3. Analisis Regresi Linear Berganda.....	36
4. Uji Hipotesis.....	37
<b>IV. HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>39</b>
<b>A. HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>39</b>
1. Analisis Statistik Deskriptif .....	39
2. Uji Asumsi Klasik.....	41
3. Analisis Regresi Linear Berganda.....	46
4. Uji Hipotesis.....	47
<b>B. PEMBAHASAN .....</b>	<b>49</b>
<b>V. SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>53</b>
<b>A. SIMPULAN .....</b>	<b>53</b>
<b>B. SARAN.....</b>	<b>55</b>

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

**DAFTAR TABEL**

<b>TABEL</b>	<b>HALAMAN</b>
1.1 Rata-Rata TAG, DER, ROE, dan PBV .....	5
2.1 Penelitian Terdahulu .....	21
3.1 Teknik Pengambilan Sampel Penilaian.....	29
3.2 Daftar Perusahaan Sampel .....	30
4.1 Hasil Statistik Deskriptif .....	39
4.2.1 Hasil Uji Normalitas .....	42
4.2.2 Hasil Uji Multikolinearitas.....	43
4.2.4 Hasil Uji Autokorelasi.....	45
4.3 Hasil Uji Analisis Regresi Linear Berganda .....	46
4.4.1 Hasil Uji T.....	47
4.4.2 Hasil Uji F.....	48
4.4.3 Hasil Uji $R^2$ .....	49



**DAFTAR GAMBAR**

<b>GAMBAR</b>	<b>HALAMAN</b>
2.1 Kerangka Pemikiran.....	25
4.2.1 Hasil Uji Normalitas P-Plot .....	42
4.2.3 Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	44

**DAFTAR LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>HALAMAN</b>
1. Daftar Nama Perusahaan Sampel.....	L-1
2. Data Perhitungan Keputusan Investasi (TAG).....	L-3
3. Data Perhitungan Keputusan Pendanaan (DER).....	L-9
4. Data Perhitungan Profitabilitas (ROA) .....	L-15
5. Data Perhitungan Nilai Perusahaan (PBV) .....	L-21
6. Hasil Analisis Statistik Deskriptif.....	L-30
7. Hasil Uji Normalitas .....	L-31
8. Hasil Uji Multikolinearitas.....	L-32
9. Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	L-33
10. Hasil Uji Autokorelasi.....	L-34
11. Tabel Durbin Watson .....	L-35
12. Hasil Uji Analisis Regresi Linear Berganda .....	L-36
13. Hasil Uji T, Hasil Uji F, Hasil Uji R .....	L-37

## I. PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Kondisi perekonomian saat ini telah menciptakan persaingan yang ketat antar perusahaan sehingga membuat setiap perusahaan semakin meningkatkan kinerja agar tujuannya dapat tercapai. Tujuan utama perusahaan yaitu meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi indikator penilaian kesejahteraan dan kemakmuran pemegang saham. Tujuan utama perusahaan menurut *theory of the firm* adalah untuk memaksimalkan kekayaan atau nilai perusahaan (*value of the firm*) (Salvatore,2005).

Terdapat dua jenis pemangku kepentingan dalam suatu perusahaan yaitu : pemangku kepentingan langsung yang terdiri dari pemegang saham selaku penyedia dana. Dan pemangku kepentingan tidak langsung yaitu seluruh orang yang terlibat dalam manajemen selaku pengelola yang diberikan wewenang sebagai pengelola dan pengambil keputusan.

Pada dasarnya tujuan manajemen keuangan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Namun Pemegang saham akan cenderung memaksimalkan nilai saham dan memaksa manajer untuk bertindak sesuai dengan kepentingan mereka melalui pengawasan yang mereka lakukan. Disisi lain pemegang saham cenderung melindungi dana yang telah mereka investasikan pada perusahaan, dan manager juga memiliki keinginan untuk mengejar kepentingan pribadi mereka.

Perbedaan kepentingan tersebut menimbulkan konflik yang sering disebut konflik agensi. Menurut Brigham dan Houston (2014) perusahaan dapat mengurangi konflik tersebut dengan mengalirkan sebagian kelebihan arus kas ke pemegang saham melalui dividen yang tinggi dan alternatif lainnya adalah penggunaan

hutang. Diharapkan dengan hutang yang lebih tinggi dapat memaksa manajer menjadi lebih disiplin.

Nilai perusahaan tercermin dari harga saham. Apabila nilai perusahaan yang baik, yaitu mempunyai kinerja dan prospek yang bagus, maka investor pasti bersedia membayar lebih untuk membeli sahamnya. Jadi secara sederhana nilai perusahaan dapat diartikan sebagian harga yang bersedia dibayar oleh investor untuk memiliki suatu perusahaan. Nilai perusahaan dalam penelitian ini diukur dengan *Price to Book Value (PBV) ratio*. *Price to book value (PBV) ratio* adalah rasio yang digunakan untuk menentukan nilai perusahaan dan mengambil keputusan investasi dengan cara membandingkan harga pasar per saham dengan nilai buku per lembar saham. Semakin tinggi PBV berarti pasar percaya akan prospek perusahaan (Kustini, 2013).

Manajemen perusahaan dapat memenuhi ekspektasi pemegang sahamnya dengan menciptakan kinerja yang unggul dengan cara menciptakan strategi yang bernilai dan sulit ditiru oleh pesaingnya. Tiga kebijakan utama dalam manajemen keuangan adalah kebijakan pendanaan, kebijakan investasi dan kebijakan dividen (Morrow dan Murtini dalam Cahyaningdyah, dkk. (2012)).

Salah satu keputusan keuangan yang harus diambil oleh seorang manajer adalah keputusan investasi. Menurut Prasetyo (2011) jika perusahaan mampu menciptakan keputusan investasi yang tepat, maka aset perusahaan akan menghasilkan kinerja yang optimal. Hal tersebut dapat memberikan sinyal positif bagi investor yang nantinya akan meningkatkan harga saham dan menaikkan nilai perusahaan. Pujiati dan Erman (2009) menyatakan bahwa keputusan investasi menyangkut tindakan mengeluarkan dana dimasa sekarang sehingga diharapkan mendapatkan arus kas di masa yang akan datang dengan jumlah yang lebih besar dari dana yang dikeluarkan pada saat sekarang sehingga harapan perusahaan untuk selalu berkembang akan semakin terencana. Jika terjadi kesalahan dalam mengadakan peramalan maka akan mengakibatkan kerugian bagi perusahaan. Keputusan investasi dalam penelitian ini diprosikan dengan *Price Earnings Ratio (PER)* yang merupakan indikasi penilaian pasar modal terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba/keuntungan di masa yang akan datang. Menurut Brigham dan Houston, (2014) Rasio ini menunjukkan seberapa

banyak investor bersedia membayar untuk setiap laba yang dilaporkan. PER juga merupakan rasio yang menunjukkan tingkat pertumbuhan perusahaan.

Keputusan pendanaan adalah keputusan yang berhubungan dengan penentuan sumber dana yang akan digunakan, penentuan perimbangan pendanaan yang optimal, dan perusahaan menggunakan sumber dana dari dalam perusahaan atau akan mengambil dari luar perusahaan. Keputusan pendanaan digunakan untuk membiayai suatu investasi yang sudah dianggap layak. Sumber pendanaan dalam perusahaan dapat diperoleh dari internal berupa laba ditahan dan dari eksternal perusahaan berupa hutang atau penerbitan saham baru (Septia, 2015). Indikator yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). Rasio ini menunjukkan perbandingan antara pembiayaan dan pendanaan melalui hutang dan melalui ekuitas.

Besar kecilnya profitabilitas dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Menurut Clementin dan Priyadi (2016) profitabilitas menunjukkan tingkat keuntungan bersih yang mampu diraih oleh perusahaan pada saat menjalankan kegiatan operasionalnya. Profitabilitas yang tinggi mencerminkan bahwa perusahaan menghasilkan keuntungan yang tinggi dan kemakmuran pemegang saham akan meningkat. Perusahaan dengan profitabilitas tinggi menjadi daya tarik para investor untuk berlomba-lomba membeli saham perusahaan karena investor menilai keberhasilan manajemen perusahaan dalam mengelola aset dan modal yang dimiliki hingga memperoleh keuntungan maksimal.

Alasan penulis memilih perusahaan *Property* dan *Real estate* yaitu karena perusahaan ini berperan cukup penting bagi perekonomian suatu negara karena di Indonesia prospek perusahaan *Property* dan *Real Estate* sangat baik dan menjanjikan, perkembangannya sangat pesat dan dapat menghasilkan pendapatan sepanjang tahun dengan melihat potensi bertambahnya jumlah penduduk yang sangat pesat. Semakin banyaknya pembangunan perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, dan gedung perkantoran sehingga perusahaan akan membutuhkan tambahan dana dari luar yaitu hutang sebagai bentuk pengembangan usahanya. Sektor *Properti* dan *Real estate* juga akan mendapatkan keuntungan yang tidak sedikit, dengan adanya keadaan seperti ini menjadi peluang bagi para Investor

untuk menanamkan modalnya di perusahaan tersebut dengan harapan akan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang.

Dalam pembangunan perekonomian nasional, sektor *property dan real estate* memiliki peran yang penting. Sektor ini sama strategisnya dengan sektor-sektor lain, seperti sektor pertanian, sektor industri, sektor perdagangan, dan lain-lain. Properti dengan titik berat di bidang pembangunan perumahan dan konstruksi merupakan salah satu sektor yang menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar. Karena itu sektor ini memiliki dampak yang besar untuk menarik dan mendorong perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya. Namun data BEI mencatat, dari sekian banyak emiten properti (sekitar 60-an emiten di subsektor properti dan real estate), ada delapan saham emiten properti yang justru mencatatkan kinerja jeblok selama 5 tahun terakhir yaitu Lippo Karawaci (LPKR), Intiland Development (DILD), Agung Podomoro Land (APLN), Alam Sutera Realty (ASRI), Summarecon Agung (SMRA), Bumi Serpong Damai (BSDE), Surya Semesta Internusa (SSIA), dan Ciputra Development (CTRA). Bahkan, ada saham yang anjlok sampai 60% dalam kurun waktu tersebut. (CNBC, 2021).

Pada 2016, saham LPKR cenderung turun sampai 2021. Saham ini tercatat beberapa kali sempat mencapai harga terendah. Adapun dengan menggunakan rasio *price to book value* (PBV), LPKR tergolong murah, yakni 0,53 kali. Saham SSIA selama 5 tahun (2016-2020) bergerak fluktuatif. Namun, saham SSIA memasuki level terendah Rp 282/saham pada 6 Mei 2020, yakni pada bulan-bulan awal pandemi Covid-19 melanda. Rasio PBV SSIA tercatat berada di bawah 1 kali, yakni 0,63 kali. Berdasarkan PBV, CTRA masih tergolong wajar, 1,40 kali. Angka ini juga berada di bawah PBV sektor yang sebesar 1,99 kali dan di bawah rerata 5 tahun yang sebesar 1,70 kali. Namun, di masa pandemi, saham ini sempat terjun ke level terendah di Rp 412/saham pada 2 April 2020.

Semakin rendah PBV biasanya perusahaan akan dinilai semakin murah. Secara, PBV akan dianggap murah apabila rasionya berada di bawah angka 1 kali. Faktor penurunan sektor *Property dan Real Estate* juga dapat disebabkan oleh faktor lain yaitu melemahnya pasar Properti karena rendahnya daya beli masyarakat sehingga penjualan menjadi menurun. Sebelum adanya pandemi Covid-19 yang muncul pada akhir tahun 2019 kinerja perusahaan properti sebenarnya sudah mulai

menunjukkan perkembangan yang positif, namun pandemi menyebabkan kinerja sektor *Property* dan *Real Estate* kembali meredup yang ditandai dengan berkurangnya penjualan di industri *Property* dan *Real Estate*. Hingga pada tahun 2020 saham sektor *Property* dan *Real estate* menjadi salah satu saham yang paling merosot. Berdasarkan data Bursa Efek Indonesia (BEI) pada Desember 2020, indeks Kontruksi, Properti dan Real Estate (JKPROP) merosot hingga 21,23%.

Data rata-rata *Total Asset Growth* (TAG), *Debt to Equity Ratio* (DER), *Return on Asset* (ROA), dan *Price Book Value* (PBV) perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2016 sampai 2020 disajikan pada tabel 1.1 berikut :

**Tabel 1.1 Rata-rata TAG, DER, ROA, dan PBV Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2016-2020.**

Tahun	Rata-Rata (%)			
	TAG	DER	ROA	PBV
2016	0.088	0.715	0.045	1.247
2017	0.109	0.757	0.027	1.194
2018	0.175	0.673	0.024	0.813
2019	0.030	0.669	0.016	0.641
2020	-0.005	0.610	-0.022	0.757

Sumber : IDX 2016-2020 (data diolah)

Pada Tabel 1.1, variabel *Total Asset Growth* (TAG) terhadap *Price Book Value* (PBV) mengindikasikan adanya fenomena gap. Tahun 2017, TAG mengalami peningkatan dari 0,088 menjadi 0,109 kemudian 0.175. Begitupula dengan PBV yang mengalami penurunan yaitu dari 1,247 menjadi 1,194 kemudian 0,813. sehingga TAG dan PBV menunjukkan pergerakan yang berlawanan arah pada tahun 2016, 2017 dan 2018. Tahun 2019, TAG menurun menjadi 0,030 dan 2020 menjadi -0,005, sedangkan PBV yang menurun pada tahun 2019 menjadi 0,641 lalu mengalami sedikit peningkatan menjadi 0,757 pada tahun 2020 sehingga TAG dan PBV menunjukkan pergerakan yang berlawanan arah pada tahun 2019 dan 2020. Semakin tinggi nilai TAG diikuti dengan menurunnya nilai PBV, begitupula sebaliknya semakin rendah nilai TAG maka nilai PBV akan meningkat. Hal ini menunjukkan ketidak konsistenan antara TAG dengan PBV, Sehingga TAG dan PBV menunjukkan hubungan yang negatif.

Pada variabel *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Price Book Value* (PBV) juga menunjukkan adanya fenomena gap. Tahun 2017, DER meningkat dari 0,715 menjadi 0,757 sedangkan PBV menurun dari 1,247 menjadi 1,194 sehingga DER dan PBV menunjukkan pergerakan yang berlawanan arah. Tahun 2018, DER menurun menjadi 0,673 dan PBV juga menurun menjadi 0,813 sehingga DER dan PBV menunjukkan pergerakan yang searah. Tahun 2019, DER menurun menjadi 0,669 dan PBV menurun menjadi 0,641 sehingga DER dan PBV juga menunjukkan pergerakan yang searah. Pada tahun 2020 DER menurun menjadi 0,610 sedangkan PBV meningkat menjadi 0,757 sehingga DER dan PBV menunjukkan pergerakan yang berlawanan arah seperti pada tahun 2017. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat ketidakkonsistenan antara DER dengan PBV. Tahun 2016, 2018, dan 2019 DER dan PBV menunjukkan hubungan yang positif, sedangkan tahun 2017 dan 2020, DER dan PBV menunjukkan hubungan yang negatif.

Pada variabel *Return on Asset* (ROA) terhadap *Price Book Value* (PBV) juga menunjukkan adanya fenomena gap. Tahun 2017, ROA menurun dari 0,45 menjadi 0,27 begitu juga dengan PBV menurun dari 1,247 menjadi 1,194 sehingga ROA dan PBV menunjukkan pergerakan yang searah. Tahun 2018 dan 2019, ROA menurun menjadi 0,16 dan PBV juga menurun menjadi 0,641 sehingga ROA dan PBV juga menunjukkan pergerakan yang searah seperti pada tahun 2017. Tahun 2020, ROA menurun kembali menjadi -0,22 namun PBV meningkat menjadi 0,757 sehingga ROA dan PBV menunjukkan pergerakan yang berlawanan arah. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat ketidakkonsistenan antara ROA dengan PBV. Tahun 2016, 2017, 2018, 2019 ROA dan PBV menunjukkan hubungan yang positif, sedangkan tahun 2020, ROA dan PBV menunjukkan hubungan yang negatif.

Selain fenomena gap diatas, beberapa penelitian sebelumnya juga membuktikan bahwa ada kesenjangan antara penelitian satu dengan penelitian yang lainnya (*Research gap*). Hal tersebut ditunjukkan pada beberapa penelitian yang telah dilakukan dan mendapatkan hasil yang berbeda-beda, antara lain :



Penelitian yang dilakukan oleh Ilhamsyah (2017) memperoleh hasil bahwa keputusan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Firmansyah (2016) menemukan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, dan keputusan pendanaan berpengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan. Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Mardiyati, dkk (2015) memperoleh hasil keputusan investasi dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan, sedangkan keputusan pendanaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Adapula penelitian yang dilakukan oleh Tarima, dkk (2016) yang memperoleh hasil bahwa profitabilitas, keputusan investasi dan keputusan pendanaan secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Dengan adanya perbedaan pendapat ini menunjukkan kesenjangan antara peneliti terdahulu yang satu dengan yang lain mengenai pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan.

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian-penelitian sebelumnya tentang hubungan antara keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan, perbedaan yang terletak dalam penelitian ini yaitu alat uji yang digunakan, pemilihan variabel independen dan jenis sampel yang digunakan. Menurut hasil dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan terdapat ketidakkonsistenan hasil penelitian. Beberapa penelitian sebelumnya juga membuktikan bahwa ada kesenjangan antara penelitian satu dengan penelitian yang lainnya (*research gap*). Berdasarkan uraian latar belakang diatas dan perbedaan hasil penelitian yang ditemukan maka peneliti tertarik untuk mengambil judul **“PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN DAN PROFITABILITAS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PADA PERIODE 2016 - 2020”**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah Keputusan Investasi mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 – 2020.
2. Apakah Keputusan Pendanaan mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 – 2020.
3. Apakah Profitabilitas mempengaruhi nilai perusahaan pada sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 – 2020.

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguji pengaruh keputusan nvetasi terhadap nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 - 2020.
2. Untuk menguji pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 – 2020.
3. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap nilai perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2016 – 2020.

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, penulis berharap bahwa penelitian ini akan memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Bagi Akademis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi bagi penelitian - penelitian selanjutnya yang berkaitan di bidang yang sama.

- b. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sarana untuk menambah pengetahuan serta menjadi sarana menerapkan dan mempraktekan secara teoritis ilmu yang diperoleh selama kuliah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat bagi perusahaan sebagai bahan pertimbangan yang berarti dalam menganalisis kondisi perusahaan dan meningkatkan kinerja perusahaan.

- b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor untuk dijadikan bahan pertimbangan sebagai dasar pengambilan keputusan dalam berinvestasi di masa yang akan datang.

## **II. TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS**

### **A. TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Teori Sinyal (*Signalling Theory*)**

Teori Sinyal adalah cara pandang pemegang saham tentang peluang perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan di masa yang akan datang, informasi tersebut diberikan oleh manajemen perusahaan kepada para pemegang saham (Brigham & Houston 2014). Teori sinyal menyatakan bahwa investor dapat menyimpulkan informasi tentang laba masa depan perusahaan melalui sinyal yang datang dari pengumuman dividen, baik dari segi stabilitas, dan perubahan dividen. Namun, manajer harus terlebih dahulu memiliki informasi pribadi tentang prospek suatu perusahaan, dan memiliki insentif untuk menyampaikan informasi ini ke pasar.

Menurut Gitman dan Zutter (2015) *signaling theory* adalah tindakan pembiayaan oleh manajemen yang diyakini mencerminkan pandangannya tentang nilai saham perusahaan. Dalam teori sinyal juga dijelaskan mengenai hubungan antara pengeluaran investasi dan juga nilai perusahaan, pengeluaran investasi memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga dapat meningkatkan harga sebagai indikator nilai perusahaan (Hasnawati, 2005). Dalam Teori sinyal juga dijelaskan mengapa perusahaan mempunyai dorongan untuk memberikan informasi laporan keuangan pada pihak eksternal. Dorongan tersebut timbul karena adanya informasi asimetris antara perusahaan (manajemen) dengan pihak luar, investor mengetahui informasi internal perusahaan yang relatif lebih sedikit dan lebih lambat dibandingkan pihak manajemen.

Nilai perusahaan dapat ditingkatkan dengan mengurangi informasi asimetris, caranya yaitu dengan memberikan sinyal kepada pihak luar berupa informasi

keuangan yang dapat dipercaya sehingga dapat mengurangi ketidakpastian mengenai prospek pertumbuhan perusahaan pada masa yang akan datang. Laporan keuangan yang baik juga akan meningkatkan nilai perusahaan. Publikasi dari laporan keuangan tahunan akan memberikan sinyal pertumbuhan dividen maupun perkembangan nilai saham perusahaan. Informasi tersebut penting bagi investor dan pelaku bisnis karena mengandung banyak catatan, rincian dan gambaran keadaan masa lalu, masa sekarang, dan masa yang akan datang untuk memperkirakan kemajuan perusahaan.

## ***2. Trade Off Theory***

Teori *Trade Off* menjelaskan bahwa adanya hubungan antara risiko kebangkrutan dengan penggunaan hutang yang disebabkan oleh keputusan struktur modal perusahaan. Teori *Trade Off* menjelaskan bahwa semakin tinggi perusahaan melakukan pendanaan menggunakan hutang maka semakin besar juga resiko perusahaan untuk mengalami kesulitan keuangan karena keharusan untuk membayar bunga tetap yang terlalu besar bagi para debtholders setiap tahunnya dengan kondisi laba bersih yang belum pasti (Mardiyati, 2015).

Dalam keputusan pendanaan fungsi dari teori *Trade Off* ini untuk menyeimbangkan manfaat yang timbul sebagai akibat penggunaan hutang. Selama manfaat lebih besar, tambahan hutang masih diperbolehkan. Namun jika penggunaan hutang sudah lebih besar, maka tambahan hutang sudah tidak diperbolehkan.

Menurut pendapat Brigham dan Houston (2014), peningkatan hutang diartikan oleh pihak luar sebagai kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban di masa yang akan datang atau adanya risiko bisnis yang rendah, hal tersebut akan direspon secara positif oleh pasar. Artinya, semakin tinggi penggunaan hutang (DER), semakin baik perusahaan dinilai oleh pasar sehingga kreditur akan memberikan pinjaman hutang kepada perusahaan karena menilai perusahaan mempunyai prospek yang baik dimasa depan dalam memenuhi kewajibannya. Penggunaan hutang yang tinggi akan membuat investor tertarik untuk berinvestasi

karena keuntungan yang akan diterima berupa deviden akan meningkat. Dengan demikian keputusan pendanaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

### **3. Kinerja Keuangan**

#### **3.1 Pengertian Kinerja Keuangan**

Kinerja keuangan merupakan suatu analisis untuk mengetahui sejauh mana keberhasilan sebuah perusahaan dalam menjalankan aktivitas keuangannya secara efektif dan efisien. Pengukuran kinerja keuangan dapat digunakan untuk mengetahui prospek pertumbuhan dan perkembangan keuangan perusahaan. Perusahaan dikatakan berhasil apabila telah mencapai suatu kinerja yang telah ditetapkan. Menurut Kasmir (2016) untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan, dapat dilakukan dengan beberapa rasio keuangan, yaitu rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio leverage, dan rasio profitabilitas. Setiap rasio keuangan memiliki tujuan, kegunaan, dan arti tertentu.

#### **3.2 Tujuan Penilaian Kinerja Keuangan**

Tujuan Penilaian Kinerja Tujuan penilaian kinerja perusahaan menurut Munawir (2014) adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tingkat likuiditas, yaitu kemampuan perusahaan untuk memperoleh kewajiban keuangannya yang harus segera dipenuhi atau kemampuan perusahaan untuk memenuhi keuangannya pada saat ditagih.
2. Untuk mengetahui tingkat solvabilitas, yaitu kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasi baik kewajiban keuangan jangka pendek maupun jangka panjang.
3. Untuk mengetahui tingkat rentabilitas atau profitabilitas, yaitu menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu.
4. Untuk mengetahui tingkat stabilitas usaha, yaitu kemampuan perusahaan untuk melakukan usahanya dengan stabil, yang diukur dengan mempertimbangkan kemampuan perusahaan untuk membayar beban bunga atas hutang-hutangnya termasuk membayar kembali pokok hutangnya tepat pada waktunya serta kemampuan membayar deviden secara teratur kepada para pemegang saham tanpa mengalami hambatan atau krisis keuangan.

## 4. Nilai Perusahaan

### 4.1 Pengertian Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Bagi suatu perusahaan memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting karena berarti juga memaksimalkan tujuan utama perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik juga akan meningkat. Menurut Sartono (2010) Nilai perusahaan adalah nilai jual sebuah perusahaan sebagai suatu bisnis yang sedang beroperasi. Adanya kelebihan nilai jual diatas nilai likuidasi adalah nilai dari organisasi manajemen yang menjalankan perusahaan.

Definisi lain dari Sudana (2011) nilai perusahaan adalah nilai sekarang dari arus pendapatan atau kas yang diharapkan diterima pada masa yang akan datang. Teori-teori di bidang keuangan memiliki satu fokus, yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham atau pemilik perusahaan (*Wealth of the Shareholders*). Tujuan ini dapat diwujudkan dengan memaksimalkan nilai pasar perusahaan (*Market Value of Firm*).

Nilai perusahaan juga dapat disimpulkan sebagai kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan pasar terhadap perusahaan. Bagi perusahaan yang sudah go public, memaksimalkan nilai perusahaan sama dengan memaksimalkan harga pasar saham. Apabila perusahaan mengambil kebijakan yang kurang baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang, maka akan berakibat pada turunnya nilai saham perusahaan di pasar sebagai bentuk reaksi pasar atas buruknya kinerja perusahaan dan tingkat resiko yang diambil, demikian juga sebaliknya.

Nilai perusahaan pada penelitian ini diproksikan dengan *Price Book Value* (PBV) yaitu rasio yang digunakan untuk menentukan nilai perusahaan dan mengambil keputusan investasi dengan cara membandingkan harga pasar per saham dengan nilai buku per lembar saham. Menurut Kustini (2013) *Price to book value* yang tinggi mencerminkan tingkat kemakmuran para pemegang saham, kemakmuran bagi pemegang saham merupakan tujuan utama dari perusahaan. Keberadaan PBV sangat penting bagi investor untuk menentukan strategi investasi di pasar modal

karena melalui *Price Book Value*, investor dapat memprediksi saham-saham yang *overvalued* atau *undervalued*.

#### **4.2 Jenis-jenis Nilai Perusahaan**

Menurut Julius dan Tarigan (2007) Terdapat lima jenis nilai perusahaan berdasarkan metode perhitungan yang digunakan, yaitu :

##### 1. Nilai Nominal

Nilai nominal adalah nilai yang tercantum secara formal dalam anggaran dasar perseroan, disebutkan secara eksplisit dalam neraca perusahaan, dan juga ditulis secara jelas dalam surat saham kolektif.

##### 2. Nilai Intrinsik

Nilai intrinsik merupakan konsep yang paling abstrak, karena mengacu kepada perkiraan nilai riil perusahaan. Nilai perusahaan dalam konsep nilai intrinsik bukan sekedar harga dari sekumpulan aset, melainkan sebagai entitas bisnis yang memiliki kemampuan menghasilkan keuntungan di kemudian hari.

##### 3. Nilai Pasar

Nilai pasar sering disebut kurs yaitu harga yang terjadi dari proses tawar menawar di pasar saham. Nilai ini hanya bisa ditentukan jika saham perusahaan dijual di pasar saham.

##### 4. Nilai Buku

Nilai buku adalah nilai perusahaan yang dihitung dengan dasar konsep akuntansi. Secara sederhana dihitung dengan membagi selisih antara total aset dan total utang dengan jumlah saham yang beredar.

##### 5. Nilai Likuidasi

Nilai likuidasi adalah nilai jual seluruh aset perusahaan setelah dikurangi semua kewajiban yang harus dipenuhi. Nilai likuidasi dapat dihitung dengan cara yang sama dengan menghitung nilai buku, yaitu berdasarkan neraca performa yang disiapkan ketika suatu perusahaan akan dilikuidasi.

#### **4.3 Indikator Nilai Perusahaan**

Nilai perusahaan dapat diukur dengan menggunakan harga saham. Harga saham di pasar modal terbentuk berdasarkan kesepakatan antara permintaan dan penawaran investor. Nilai perusahaan yang tinggi akan menghasilkan harga saham yang



tinggi juga, sehingga membuat kemakmuran pemegang saham meningkat. Nilai perusahaan juga dapat diukur dengan menggunakan rasio yang disebut rasio penilaian. Rasio penilaian ini menunjukkan bagaimana pendapat publik dan antusiasme dalam membeli saham yang lebih dari nilai buku. Rasio penilaian memberikan informasi seberapa besar masyarakat menghargai perusahaan, sehingga masyarakat tertarik untuk membeli saham dengan harga yang lebih tinggi dibanding nilai bukunya.

Menurut Sudana (2011) rasio Penilaian adalah rasio yang terkait dengan penilaian kinerja saham perusahaan yang telah diperdagangkan di pasar modal. Beberapa indikator yang digunakan untuk mengukur nilai perusahaan diantaranya adalah :

#### 1. *Price Earning Ratio* (PER)

PER digunakan untuk mengukur seberapa besar perbandingan antara harga saham perusahaan dengan keuntungan yang diperoleh oleh pemegang saham.

Faktor-faktor yang mempengaruhi PER adalah :

- a. Tingkat pertumbuhan laba
- b. Dividend Payout Ratio
- c. Tingkat keuntungan yang disyaratkan oleh pemodal.

#### 2. *Tobin's Q ratio*

Tobin's Q atau biasa juga disebut *Q ratio* atau Q Teori diperkenalkan pertama kali oleh James Tobin pada tahun 1969. James Tobin adalah ekonom Amerika yang berhasil meraih nobel di bidang ekonomi dengan mengajukan hipotesis bahwa nilai pasar suatu perusahaan seharusnya sama dengan biaya penggantian aktiva perusahaan tersebut sehingga menciptakan keadaan ekuilibrium.

#### 3. *Price Book Value* (PBV)

PBV merupakan hasil perbandingan antara harga saham dengan nilai buku. Perusahaan yang tingkat pengembalian atas ekuitasnya tinggi biasanya menjual sahamnya dengan pengandaan nilai buku yang lebih tinggi dari pada perusahaan lain yang tingkat pengembaliannya rendah. Nilai buku per lembar saham menunjukkan jumlah rupiah yang akan dibayarkan kepada setiap lembar saham

apabila perusahaan pada saat itu dibubarkan dengan anggapan bahwa semua aktiva dapat di dijual dengan harga yang sama dengan nilai bukunya.

Dalam penelitian ini, nilai perusahaan diukur dengan *Price to Book Value* (PBV) *ratio*. PBV menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. Perusahaan yang berjalan dengan baik, umumnya memiliki rasio *price to book value* di atas satu, yang mencerminkan bahwa nilai pasar saham lebih besar dari nilai bukunya.

Menurut Hidayat (2010) terdapat beberapa keunggulan yang dimiliki oleh PBV yaitu sebagai berikut :

1. PBV mempunyai ukuran intuitif yang relatif stabil yang dapat diperbandingkan dengan harga pasar. Investor yang kurang percaya dengan metode *discounted cash flow* dapat menggunakan PBV sebagai perbandingan.
2. Nilai buku memberikan standar akuntansi yang konsisten untuk semua perusahaan. PBV dapat diperbandingkan antara perusahaan-perusahaan yang sama sebagai petunjuk adanya *under* atau *over valuation*.
3. Perusahaan-perusahaan dengan laba negatif yang tidak bisa dinilai dengan menggunakan *price earning ratio* (PER) dapat dievaluasi dengan menggunakan *price book value* (PBV).

## **5. Keputusan Investasi**

### **5.1 Pengertian Keputusan Investasi**

Salah satu tujuan Perusahaan yaitu memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang dihasilkan dari investasi perusahaan, oleh karena itu keputusan investasi merupakan faktor penting. Manajer yang berhasil menciptakan keputusan investasi yang tepat, aset yang diinvestasikan akan menghasilkan kinerja yang optimal sehingga akan memberikan sinyal positif kepada investor yang akan meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan. Menurut Hidayat (2010) keputusan investasi yang dilakukan perusahaan dipengaruhi oleh kemampuan perusahaan menghasilkan kas yang dapat memenuhi kebutuhan jangka pendek atau yang disebut likuiditas perusahaan. Perusahaan harus menjaga likuiditas agar

tidak terganggu, sehingga tidak mengganggu kelancaran aktivitas perusahaan untuk melakukan investasi dan tidak kehilangan kepercayaan diri dari pihak luar.

Menurut Hartono (2015) 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. Tujuan keputusan investasi adalah memperoleh tingkat keuntungan perusahaan dengan tingkat risiko tertentu.

Berdasarkan beberapa pendapat para ahli mengenai keputusan investasi, maka dapat disimpulkan bahwa keputusan investasi merupakan keputusan pengalokasian dana ke dalam bentuk investasi yang dapat menguntungkan perusahaan dimasa yang akan datang. Tugas yang perlu dilakukan oleh manajer keuangan yaitu bagaimana mengatur aliran dana agar operasi perusahaan berjalan dengan baik, mencari berbagai alternatif investasi lalu menganalisa sehingga dapat menentukan investasi mana yang akan dipilih.

## **5.2 Indikator Keputusan Investasi**

Keputusan investasi yang dilakukan oleh manajemen perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan tersebut memiliki pilihan-pilihan atau kesempatan investasi (*Investment Opportunity Set*-IOS) untuk meningkatkan pertumbuhan perusahaan. Keputusan investasi sering digambarkan oleh banyak peneliti dalam *Investment Opportunity Set* (IOS). Menurut Myers (1977) dalam Hasnawati (2005), *Investment Opportunity Set* (IOS) memberi petunjuk yang lebih luas dimana nilai perusahaan tergantung pada pengeluaran perusahaan di masa yang akan datang. Variabel proksi IOS yang digunakan untuk mencerminkan actual dan opportunity investasi yaitu:

### 1) *Capital Expenditure to Book Value of Asset* (CPA/BVA)

Rasio ini menunjukkan adanya aliran tambahan aktiva produktifnya yang sekaligus menunjukkan adanya potensi pertumbuhan perusahaan.

### 2) *Total Asset Growth* (TAG)

*Total Asset Growth* adalah rata-rata pertumbuhan kekayaan perusahaan. Apabila kekayaan awal suatu perusahaan tetap jumlahnya, maka pada tingkat pertumbuhan aktiva yang tinggi berarti besar kekayaan akhir perusahaan tersebut semakin besar.

Menurut Brigham dan Houston (2014) perusahaan yang tumbuh dengan pesat harus lebih banyak mengandalkan modal eksternal. Lebih jauh lagi, biaya pengembangan untuk penjualan saham biasa lebih besar dari pada biaya untuk penerbitan surat utang yang mendorong perusahaan untuk lebih banyak mengandalkan utang.

Menurut Prasetyo (2011) pertumbuhan perusahaan selalu identik dengan aset perusahaan baik aset fisik seperti tanah, bangunan, gedung serta aset keuangan seperti kas, piutang dan lain sebagainya. Paradigma aset sebagai indikator pertumbuhan perusahaan merupakan hal yang lazim digunakan. Nilai total aset dalam neraca menentukan kekayaan perusahaan. *Total Asset Growth* (TAG) menunjukkan bahwa aktiva yang digunakan untuk aktiva operasional perusahaan.

## **6. Keputusan Pendanaan**

### **6.1 Pengertian Keputusan Pendanaan**

Keputusan pendanaan merupakan keputusan mengenai sumber dana yang akan digunakan perusahaan untuk membiayai suatu investasi yang layak dan kegiatan operasional perusahaan. Sumber dana terbagi dua, yaitu sumber dana internal atau modal sendiri dan sumber dana eksternal atau hutang. Keputusan Pendanaan mengindikasikan bagaimana perusahaan membiayai kegiatan operasionalnya atau bagaimana perusahaan membiayai aktivitya. Keputusan pendanaan juga bisa bersumber dari utang jangka pendek (*current liabilities*) maupun utang jangka panjang (*long term debt*) dan modal saham perusahaan yang terdiri dari saham preferen (*preferred stock*) dan saham biasa (*common stock*).

Menurut Haruman (2008) Pendanaan dapat meningkatkan nilai perusahaan. Apabila pendanaan didanai melalui hutang, peningkatan tersebut terjadi akibat 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.

Menurut Harmono (2011) 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. Manajer keuangan harus memastikan perusahaan memperoleh dana yang diperlukan dengan biaya yang minimal dan syarat – syarat paling menguntungkan.

## **6.2 Indikator Keputusan Pendanaan**

### *1) Debt to Assets Ratio (DAR)*

Menurut Kasmir (2010) *Debt To Asset Ratio* merupakan rasio utang yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total utang dengan total aktiva. Dengan kata lain, besar aktiva perusahaan dibiayai oleh utang perusahaan berpengaruh terhadap pengelolaan aktiva.

### *2) Debt to Equity Ratio (DER)*

Menurut Kasmir (2010) *Debt To Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas.

Dalam Penelitian ini, Proksi yang digunakan untuk mengukur keputusan pendanaan adalah *Debt to Equity Ratio (DER)*. *Debt to Equity Ratio* digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam melunasi seluruh hutang-hutangnya. Rasio ini digunakan untuk mengetahui bagaimana perusahaan mendanai operasionalnya apakah lebih banyak menggunakan hutang atau ekuitas.

Menurut Mardiyati, dkk. (2015) Tujuan dari *Debt to Equity Ratio* adalah untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutang yang dimilikinya dengan modal atau ekuitas yang ada. Semakin tinggi DER menunjukkan bahwa perusahaan banyak menggunakan hutang dalam pendanaan perusahaan. Apabila perusahaan menetapkan bahwa pelunasan hutangnya akan diambil dari laba ditahan, berarti perusahaan harus menahan sebagian besar dari pendapatannya untuk keperluan tersebut.

## 7. Profitabilitas

### 7.1 Pengertian Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Sartono, 2010). Apabila profitabilitas perusahaan baik maka para stakeholders yang terdiri dari kreditur, supplier, dan juga investor akan melihat sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan laba dari penjualan dan investasi perusahaan. Menurut Kasmir (2013) pengertian profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan.

### 7.2 Indikator Profitabilitas

Rasio profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan sehingga investor dapat melihat seberapa efisien penggunaan asset perusahaan dalam menghasilkan keuntungan. Terdapat beberapa pengukuran yang dapat digunakan untuk mengukur profitabilitas perusahaan, yaitu :

#### 1. Margin Laba Operasi

Margin laba operasi menunjukkan keefektifan manajemen dalam mengelola laporan keuangan perusahaan yang diukur dengan membandingkan laba usaha terhadap penjualannya.

#### 2. *Gross Profit Margin* (GPM)

*Gross Profit Margin* merupakan persentase dari laba kotor (*sales-cost of goods sold*) dibandingkan dengan penjualan. Semakin besar GPM, semakin baik keadaan operasi perusahaan, karena menunjukkan bahwa *cost of goods sold* relatif lebih rendah dibandingkan dengan penjualan.

#### 3. *Net Profit Margin* (NPM)

*Net Profit Margin* merupakan rasio yang mengukur laba atas setiap rupiah dari penjualan.

#### 4. Pengembalian Aset (Return on Asset – ROA)

ROA menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atas aktiva yang dipakai.

#### 5. Pengembalian Ekuitas (Return on Equity –ROE)

Rasio ini menunjukkan kemampuan dalam pengembalian atas investasi bagi pemegang saham biasa.

Dalam penelitian ini, Profitabilitas menggunakan pengukuran *Return on Asset* (ROA). ROA berfungsi untuk mengukur efektifitas perusahaan dalam menghasilkan laba berdasarkan aktiva yang dimilikinya. Semakin besar ROA, maka semakin efisien penggunaan aktiva oleh perusahaan dalam beroperasi sehingga dapat meningkatkan laba perusahaan. Beberapa keunggulan yang dimiliki *Return on Assets* (ROA) adalah sebagai berikut menurut Munawir (2001) dalam Fitriana (2014) :

1. Dapat diperbandingkan dengan rasio industri sehingga dapat diketahui posisi perusahaan terhadap industri.
2. Selain berguna untuk kepentingan kontrol, analisis *Return on Asset* (ROA) juga berguna untuk kepentingan perencanaan.
3. Jika perusahaan telah menjalankan praktik akuntansi dengan baik maka dengan analisis *Return on Asset* (ROA) dapat diukur efisiensi penggunaan modal yang menyeluruh, yang sensitif terhadap yang mempengaruhi keadaan keuangan perusahaan.

## 8. Penelitian Terdahulu

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

<b>Nama Peneliti</b>	<b>Judul Penelitian</b>	<b>Variabel</b>	<b>Metode Penelitian</b>	<b>Hasil Penelitian</b>
Fitriana, Pingkan (2014)	Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan : Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Intervening. (Studi Pada Perusahaan	Variabel Independen: Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Profitabilitas  Variabel Dependen : Nilai Perusahaan	analisis jalur (path analysis)	ROA berpengaruh positif dan signifikan terhadap DPR.  Sedangkan TAG dan DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap DPR.  TAG, DER, ROA dan DPR berpengaruh positif dan signifikan terhadap PBV

Lanjutan Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

	Manufaktur yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2012).			
Sartini, Luh Putu, dan Ida P. (2014)	Pengaruh Keputusan Investasi, Kebijakan Dividen, Serta Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia	Variabel Independen : Keputusan Investasi, Kebijakan Dividen, Keputusan Pendanaan.  Variabel Dependen : Nilai Perusahaan	Path Analysis	Keputusan Investasi berpengaruh positif signifikan terhadap kebijakan dividen.  keputusan investasi berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.  Kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.  Keputusan pendanaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.  Serta kebijakan dividen berpengaruh positif signifikan terhadap keputusan pendanaan.
Mardiyati Umi, dkk (2015)	Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Ukuran Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Manufaktur Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di	Variabel Intervening : Kebijakan Dividen  Variabel Independen : Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Profitabilitas	Regresi data panel	Secara parsial keputusan investasi, Ukuran perusahaan, dan profitabilitas yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan.  Secara parsial keputusan pendanaan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap nilai perusahaan.



Lanjutan Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

	Bursa Efek Indonesia periode 2010 – 2013	Variabel Dependen : Nilai Perusahaan		
Tarima Grandy, dkk(2016)	Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi dan keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan farmasi Yang Terdaftar Di Bei Periode 2011-2014	Variabel Independen : Profitabilitas, Keputusan Investasi dan Keputusan Pendanaan  Variabel Dependen : Nilai Perusahaan	Analisis regresi linier berganda	Profitabilitas, Keputusan Investasi dan Keputusan Pendanaan secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan farmasi yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014.  Profitabilitas secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan farmasi yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014.  Keputusan Pendanaan secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan farmasi yang terdaftar di BEI Periode 2011-2014
Firmansyah, Danang (2016)	Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada	Variabel Independen : Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Kebijakan Dividen	Regresi linear berganda ( <i>multiple regression analysis</i> ).	Keputusan Investasi tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan.  Keputusan Pendanaan berpengaruh signifikan dan positif terhadap nilai

**Lanjutan Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

	Perusahaan Sektor Industri Consumer Goods yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Variabel Dependen : Nilai Perusahaan		perusahaan.  Kebijakan Dividen memiliki pengaruh yang signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan.
Ilhamsyah, Fendyka Luqman dan Hendri Soekotjo (2017)	Pengaruh Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI Periode 2009-2012)	Variabel Independen : Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi dan Profitabilitas  Variabel Devenden : Nilai Perusahaan	Analisis regresi linier berganda	Kebijakan dividen berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan food and beverages.  keputusan investasi berpengaruh positif terhadap Nilai Perusahaan.  Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

Sumber : Referensi Jurnal Nasional Dan Berbagai Literatur

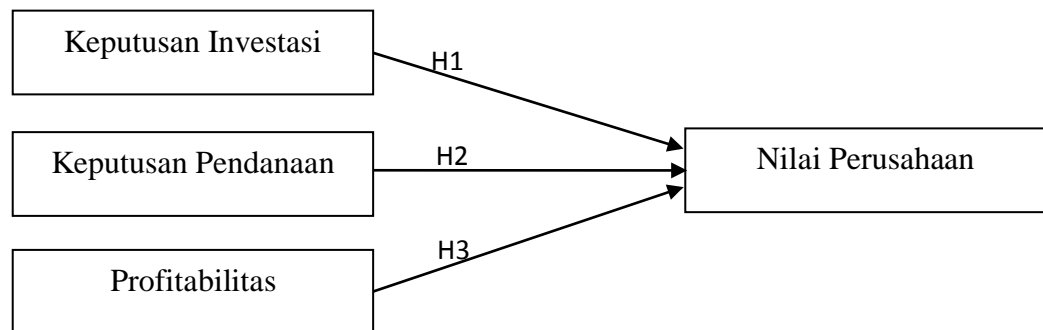
## B. KERANGKA PEMIKIRAN

Keputusan investasi merupakan keputusan mengenai penanaman modal dimasa sekarang dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Keputusan investasi diproksikan *Total Asset Growth* (TAG). Aset merupakan aktiva yang digunakan untuk aktivitas operasional perusahaan. Semakin besar aset diharapkan semakin besar juga hasil operasional yang dihasilkan perusahaan. Peningkatan aset yang diikuti peningkatan hasil operasi akan semakin menambah kepercayaan pihak luar terhadap perusahaan.

Keputusan Pendanaan merupakan keputusan mengenai sumber dana yang akan digunakan perusahaan. Seorang manajer harus mampu mempertimbangkan komposisi penggunaan hutang dengan modal sendiri. Aliran dana masuk (*cash inflow*) dan aliran dana keluar (*cash outflow*) di perusahaan harus dikelola keseimbangannya, karena hal ini berdampak pada stabilitas operasi perusahaan, komposisi pendanaan yang optimal juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan.

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba dalam periode tertentu. Dalam kegiatan operasional perusahaan, profit merupakan hal penting dalam kelangsungan perusahaan. Semakin tinggi nilai rasio maka semakin baik juga kondisi perusahaan. Hal ini akan menjadi daya tarik bagi investor untuk memiliki saham perusahaan dan akan meningkatkan harga saham sehingga akan memiliki pengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Berdasarkan Latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka dan hasil penelitian terdahulu, maka kerangka pemikiran dalam penelitian ini ditunjukkan dengan gambar berikut:



**Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran**

## C. PENGEMBANGAN HIPOTESIS

### 1. Pengaruh Keputusan Investasi terhadap Nilai Perusahaan

Keputusan investasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai perusahaan. Semakin tinggi tingkat keputusan investasi yang ditetapkan perusahaan maka akan menghasilkan kesempatan yang tinggi pula untuk mendapatkan keuntungan yang besar. Menurut *Signalling Theory*, pengeluaran investasi dapat memberikan sinyal positif mengenai pertumbuhan di masa yang akan datang, sehingga harga saham akan meningkat yang kemudian akan digunakan sebagai indikator nilai perusahaan. Penelitian Haruman (2008) menemukan bahwa investasi yang tinggi yang dilakukan perusahaan, akan meningkatkan nilai perusahaan. Investasi yang tinggi merupakan sinyal pertumbuhan pendapatan perusahaan di masa yang akan datang.

Dalam Penelitian Ini, Keputusan investasi diproksikan dengan *Total Asset Growth* (TAG). Pertumbuhan aset yang diikuti dengan peningkatan hasil operasional akan meningkatkan kepercayaan investor. Dengan demikian semakin besar

pertumbuhan perusahaan maka nilai perusahaan juga akan meningkat. Tingkat pertumbuhan merupakan salah satu bahan pertimbangan investor dalam menilai suatu saham. Nilai saham yang tinggi mencerminkan nilai perusahaan yang baik. Semakin tinggi pertumbuhan suatu perusahaan, maka semakin tinggi juga tingkat kepercayaan investor terhadap perusahaan tersebut.

Menurut penelitian oleh Mardiyati, dkk. (2015), Ilhamsyah (2017), dan Mirrad, dkk. (2020) menemukan hasil bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan uraian tersebut, maka hipotesis yang dapat dirumuskan adalah:

**H1: Keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.**

## **2. Pengaruh Keputusan Pendanaan terhadap Nilai Perusahaan**

Keputusan pendanaan merupakan keputusan mengenai sumber dana yang akan digunakan oleh perusahaan, apakah menggunakan hutang atau modal sendiri. Untuk menentukan komposisi pendanaan yang optimal, perusahaan harus mampu mempertimbangkan komposisi antara penggunaan hutang dan penggunaan modal sendiri. Menurut *Signalling Theory*, penggunaan hutang yang tinggi pada perusahaan dapat memberikan sinyal positif dan negatif. Perusahaan yang menggunakan hutang akan dipandang sebagai perusahaan yang yakin dengan prospek perusahaan di masa yang akan datang, sehingga akan meningkatkan nilai perusahaan. Namun perusahaan yang menggunakan hutang juga dapat dipandang sebagai perusahaan yang memiliki risiko kebangkrutan yang besar, sehingga akan menurunkan nilai perusahaan.

Menurut Teori *Trade-off* keputusan pendanaan digunakan untuk menyeimbangkan manfaat yang timbul sebagai akibat penggunaan hutang. Selama manfaat lebih besar, tambahan hutang masih diperbolehkan. Namun jika penggunaan hutang sudah lebih besar, maka tambahan hutang sudah tidak diperbolehkan.

Berdasarkan hasil penelitian oleh Firmansyah (2016) memperoleh hasil keputusan pendanaan yang diukur menggunakan DER berpengaruh signifikan dan positif terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan uraian tersebut, maka hipotesis yang dapat dirumuskan adalah:

**H2: Keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.**

### **3. Pengaruh Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan**

Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba melalui sejumlah kebijakan yang telah ditetapkan oleh manajemen. Semakin tinggi profitabilitas perusahaan, maka semakin tinggi tingkat efisiensi perusahaan tersebut. Besar kecilnya profitabilitas juga dapat mempengaruhi nilai perusahaan. Apabila perusahaan memiliki laba yang tinggi maka akan menarik minat investor agar menanamkan modal yang dimilikinya. Profitabilitas merupakan perbandingan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba dari penjualan, aset, dan ekuitas. Profitabilitas perusahaan yang tinggi menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya dan akan memberikan sinyal positif bagi para investor bahwa perusahaan berada dalam kondisi yang menguntungkan. Hal ini menjadi daya tarik investor untuk memiliki saham perusahaan.

Berdasarkan penelitian oleh Mardiyati, dkk (2015), Ilhamsyah dan Hendri Soekotjo (2017), serta Fitriana(2014) memperoleh hasil yaitu Profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Semakin besar profitabilitas suatu perusahaan, semakin besar juga nilai perusahaan, karena setiap kenaikan profitabilitas akan diikuti dengan kenaikan nilai perusahaan. Berdasarkan uraian tersebut, maka hipotesis yang dapat dirumuskan adalah:

**H3 : Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.**

### **III. METODE PENELITIAN**

#### **A. JENIS PENELITIAN**

Berdasarkan jenis datanya, penelitian ini dikelompokkan sebagai penelitian kuantitatif, yaitu penelitian yang menggunakan angka-angka. Jenis penelitian ini juga termasuk penelitian kausal. Menurut Sugiyono (2009) bahwa penelitian kausal adalah penelitian yang bersifat sebab akibat, yaitu, meneliti hubungan antara variabel independen terhadap variabel dependen yang digunakan dalam penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel independen (Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Profitabilitas) terhadap variabel dependen (Nilai Perusahaan).

data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan dan dari website resmi Bursa Efek Indonesia. Data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh secara tidak langsung melalui perantara, atau dengan kata lain dicatat oleh pihak lain. Menurut Sugiyono (2016) data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain atau lewat dokumen. Sumber data sekunder merupakan sumber data pelengkap yang berfungsi melengkapi data yang diperlukan data primer.

#### **B. METODE PENGUMPULAN DATA**

Penelitian ini memperoleh data dari studi pustaka dan dokumentasi, yaitu teknik pengumpulan data dengan menggunakan media cetak atau berbagai sumber literatur yang bersifat tertulis seperti buku, jurnal, artikel, skripsi ataupun tesis dan literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Dokumentasi pada penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data laporan keuangan tahunan perusahaan (*annual report*) yang diperoleh dari sumber data sekunder.

### C. POPULASI DAN SAMPEL

Populasi menurut Sugiyono (2016) merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas objek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang dapat dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2016-2020. Perusahaan Properti dan Real Estat merupakan perusahaan yang menjalankan bisnis perumahan, gedung dan bangunan lain.

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2016). Pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu pengambilan sampel dengan membatasi pemilihan sampel berdasarkan kriteria tertentu. Adapun kriteria yang dipilih untuk pengambilan sampel pada penelitian ini adalah:

1. Seluruh Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang tidak mengalami *delisting* selama periode Penelitian 2016 - 2020.

Berdasarkan kriteria diatas didapatkan sampel sebanyak 44 perusahaan yang sesuai dengan penelitian. Tabel pemilihan data dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 3.1 Teknik Pengambilan Sampel Penelitian**

No	Kriteria	Jumlah
1	Seluruh Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.	49
2	Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang <i>delisting</i> selama periode Penelitian 2016 – 2020.	(5)
	Total	44

Sumber : <https://www.idx.co.id/> dan diolah penulis

Berdasarkan Tabel 3.1, dapat dilihat bahwa perusahaan yang memenuhi kriteria sebagai sampel penelitian adalah sebanyak 44 Perusahaan. Rincian nama perusahaan tersebut dapat dilihat pada Tabel 3.2 berikut :

**Tabel 3.2 Daftar Perusahaan Sampel**

No	Kode	Nama Perusahaan
1	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
2	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
3	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.
4	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.
5	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.
6	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk.
7	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk.
8	BKDP	Bukit Darmo Property Tbk
9	BKSL	Sentul City Tbk.
10	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
11	CTRA	Ciputra Development Tbk.
12	DART	Duta Anggada Realty Tbk.
13	DILD	Intiland Development Tbk.
14	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.
15	DUTI	Duta Pertiwi Tbk
16	ELTY	Bakrieland Development Tbk.
17	EMDE	Megapolitan Developments Tbk.
18	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk
19	GAMA	Aksara Global Development Tbk.
20	GMTD	Gowa Makassar Tourism Development Tbk.
21	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.
22	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.
23	INPP	Indonesian Paradise Property Tbk,
24	JRPT	Jaya Real Property Tbk.
25	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.



**Lanjutan Tabel 3.2 Daftar Perusahaan Sampel.**

26	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
27	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.
28	LPLI	Star Pacific Tbk
29	MDLN	Modernland Realty Tbk.
30	MKPI	Metropolitan Kentjana Tbk.
31	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk.
32	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
33	MTSM	Metro Realty Tbk.
34	NIRO	City Retail Developments Tbk.
35	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk
36	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.
37	PPRO	PP Properti Tbk.
38	PUDP	Pudjiadi Prestige Tbk.
39	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
40	RBMS	Ristia Bintang Mahkotasejati Tbk.
41	RDTX	Roda Vivatex Tbk
42	RODA	Pikko Land Development Tbk.
43	SMDM	Suryamas Dutamakmur Tbk.
44	SMRA	Summarecon Agung Tbk.

#### **D. DEFINISI OPERASIONAL VARIABEL**

Variabel adalah suatu atribut atau sifat, nilai dari orang atau objek, maupun kegiatan lain yang mempunyai variabel tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulan (Sugiyono, 2016). Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

##### **1. Variabel Bebas (*Independent Variable*)**

Pengertian variabel independen (bebas) menurut Sugiyono (2016) “Variabel bebas adalah merupakan variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel dependen (terikat)”. Dalam penelitian ini terdapat 3 (tiga) variabel independen yang diteliti yaitu Keputusan Investasi (X1), Keputusan

Pendanaan (X2) dan profitabilitas (X3). Berdasarkan uraian di atas, maka berikut adalah definisi dari masing-masing variabel yang terdapat pada penelitian ini.

#### A. Keputusan Investasi (X1)

Menurut Hartono (2015) 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. Keputusan Investasi juga mengenai bagaimana manajer keuangan harus mengalokasikan dana ke dalam bentuk-bentuk investasi yang akan keuntungan di masa yang akan datang. Dalam penelitian ini, Proksi yang digunakan yaitu *Total Asset Growth* (TAG). Menurut Hasnawati (2007) TAG menunjukkan rata-rata pertumbuhan kekayaan perusahaan.

$$TAG = \frac{\text{Total Aset } t - \text{Total Aset } t - 1}{\text{Total Aset } t - 1}$$

#### B. Keputusan Pendanaan (X2)

Keputusan pendanaan didefinisikan sebagai keputusan yang menyangkut komposisi pendanaan yang dipilih oleh perusahaan (Hasnawati, 2005). Keputusan pendanaan diproksikan melalui *Debt to Equity Ratio* (DER). menurut Gitman dan Zutter (2015) *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang mengukur proporsi tingkat utang yang terhadap ekuitas perusahaan dengan rumus sebagai berikut,:

$$Debt\ to\ Equity\ Ratio = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Ekuitas}}$$

DER menunjukkan perbandingan antara pembiayaan dan pendanaan melalui hutang dengan pendanaan melalui ekuitas menurut Brigham dan Houston (2001).

### C. Profitabilitas (X3)

Tingkat profitabilitas didefinisikan sebagai laba yang dihasilkan perusahaan, laba berasal dari penjualan dan keputusan investasi yang dilakukan perusahaan. Penelitian ini diukur dengan rasio *Return on Assets* (ROA) yang menunjukkan seberapa banyak laba bersih yang bisa diperoleh dari seluruh kekayaan yang dimiliki perusahaan. Menurut Gitman dan Zutter (2015) bahwa *Return on Assets* (ROA) merupakan rasio untuk mengukur keseluruhan efektifitas manajemen dalam menghasilkan keuntungan dengan aset yang ada. ROA dirumuskan sebagai berikut, menurut Wiweko (2018) :

$$ROA = \frac{\text{laba setelah pajak}}{\text{Total Aset}}$$

### 2. Variabel Terikat (*Dependent Variable*)

Pengertian variabel dependen (terikat) menurut Sugiyono (2016) Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau menjadi akibat, karena adanya variabel bebas. Variabel dependen yang dimaksud dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Nilai Perusahaan adalah kemakmuran pemilik dan para pemegang saham yang tercermin pada harga saham (Bringham & Houston , 2014). Nilai perusahaan pada penelitian ini diukur dengan menggunakan rasio *Price To Book Value* (PBV). Menurut Bringham dan Houston (2014) *Price Book Value* (PBV) adalah rasio harga pasar saham terhadap nilai bukunya, dan rumus PBV sebagai berikut:

$$Price\ to\ Book\ Value = \frac{\text{Harga Perlembar Saham}}{\text{Nilai Buku Perlembar Saham}}$$

Untuk mencari nilai buku pelembar saham :

$$\text{Nilai Buku Perlembar Saham} = \frac{\text{Total Ekuitas}}{\text{Jumlah Saham Beredar}}$$

## **E. METODE ANALISIS DATA**

### **1. Analisis Statistik Deskriptif**

Analisis Deskriptif Menurut Ghozali (2011) dilakukan untuk mengetahui gambaran data yang akan dianalisis. Ada beberapa macam teknik analisis deskriptif yaitu ukuran tendensi sentral dan ukuran penyebaran data. Ukuran tendensi sentral adalah suatu ukuran yang digunakan untuk mengetahui kumpulan data mengenai sampel atau populasi yang disajikan dalam tabel atau diagram yang dapat mewakili sampel atau populasi, ukuran dari tendensi sentral adalah rata-rata (mean), median, modus, kuartil, desil, dan persentil. Ukuran penyebaran data adalah ukuran statistik yang digunakan untuk mengetahui luas penyebaran data atas tingkat homogenitas data. Ukuran penyebaran data tersebut adalah rentang (range), rata-rata deviasi (deviasi mean), standar deviasi, varian relatif.

### **2. Uji Asumsi Klasik**

Menurut Ghozali (2011) pengujian asumsi klasik pada data penelitian dengan menggunakan empat model pengujian yaitu uji normalitas, uji multikolinieritas, uji autokorelasi dan uji heterokedastisitas. Uji tersebut dimaksudkan agar persamaan regresi yang dihasilkan teruji ketepatannya. Model pengujian tersebut sebagai berikut :

#### **a) Uji Normalitas**

Uji normalitas adalah suatu pengujian yang dilakukan untuk mengetahui apakah mode regresi, variabel dependen, variabel independen atau keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik memiliki distribusi data normal atau mendekati normal, seperti diketahui bahwa uji t dan uji F mengasumsikan bahwa nilai residual mengikuti distribusi normal. Jika asumsi ini dilanggar maka uji statistik menjadi tidak valid untuk jumlah sampel kecil. Terdapat dua cara untuk mengetahui apakah residual berdistribusi normal atau tidak, yaitu dengan analisis grafik. Menurut Ghozali (2011) pengambilan keputusan dilihat dari hasil uji *Kolmogorof Smirnof* (K-S) dengan kriteria  $\alpha=0,05$  sebagai berikut :

- 1) Jika  $\text{sig} \geq \alpha$  berarti data sampel yang diambil berdistribusi normal.
- 2) Jika  $\text{sig} \leq \alpha$  berarti data sampel yang diambil berdistribusi tidak normal.

### b) Uji Multikolinieritas

Uji Multikolinieritas digunakan untuk mengidentifikasi apakah terdapat korelasi yang tinggi antar variabel bebas dalam model regresi yang digunakan, dimana salah satu syarat model regresi yang baik adalah regresi yang tidak memiliki masalah multikolinieritas. Menurut Ghazali (2011) Uji multikolinieritas diuji dengan melihat nilai *tolerance* serta nilai *Variance Inflation Factor* (VIF).

- 1) Jika angka *tolerance* diatas 0,1 dan  $VIF < 10$  dikatakan tidak terdapat gejala multikolinieritas.
- 2) Jika angka *tolerance* diatas 0,1 dan  $VIF > 10$  dikatakan terdapat gejala multikolinieritas.

### c) Uji Heterokedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut homokedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah homokedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas.

Untuk mendeteksi ada atau tidaknya heteroskedastisitas, penelitian ini menggunakan grafik *scatterplot* antara nilai prediksi variabel dependen yaitu ZPRED dengan residualnya SRESID. Apabila pada grafik *scatterplot* titik-titik menyebar diatas maupun dibawah nilai nol pada sumbu Y, maka dapat disimpulkan bahwa tidak adanya gangguan heterokedastisitas pada model regresi.

### d) Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi digunakan untuk mengidentifikasi apakah dalam suatu model regresi linear terdapat korelasi antar residual yang berlainan waktu, dimana salah satu syarat model regresi yang baik adalah regresi yang tidak memiliki masalah autokorelasi. Jika terjadi autokorelasi maka persamaan tersebut menjadi tidak layak dipakai untuk prediksi. Secara sederhana analisis regresi digunakan untuk melihat pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen, maka dari itu tidak boleh terdapat korelasi antara data penelitian dengan data penelitian

sebelumnya. Menurut Ghazali (2011) Uji autokorelasi dapat dilakukan dengan menggunakan *Durbin Watson Test* dengan ketentuan  $dU < DW < (4-dU)$ . Pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi sebagai berikut :

- 1) Jika  $0 < d < dL$ , maka tidak ada autokorelasi positif, hipotesis ditolak.
- 2) Jika  $dL \leq d \leq dU$ , maka tidak ada autokorelasi positif, tidak ada keputusan / tidak dapat disimpulkan.
- 3) Jika  $4-dL < d < 4$ , maka tidak ada autokorelasi negatif, hipotesis ditolak.
- 4) Jika  $4-dU < d < 4-dL$ , maka tidak ada autokorelasi negatif, tidak dapat disimpulkan.
- 5) Jika  $dU < d < 4-dU$ , maka tidak ada autokorelasi positif atau negatif.

### 3. Analisis Regresi Berganda

Pengujian pada Penelitian ini dilakukan dengan Analisis regresi linier berganda yang di gunakan untuk mengukur kekuatan hubungan antara dua variabel atau lebih, juga menunjukkan arah hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen, Ghazali (2011). Persamaan regresi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$PBV = \alpha + \beta_1 TAG + \beta_2 DER + \beta_3 ROA + e$$

Keterangan :

PBV	= Nilai Perusahaan
TAG	= Keputusan Investasi
DER	= Keputusan Pendanaan
ROA	= Profitabilitas
$\beta_1$	= Koefisien Regresi Variabel Keputusan Investasi
$\beta_2$	= Koefisien Regresi Variabel Keputusan Pendanaan
$\beta_3$	= Koefisien Regresi Variabel Profitabilitas
$\alpha$	= Konstanta
e	= Error

#### **4. Uji Hipotesis**

##### **a) Uji Signifikansi t (Uji Parsial)**

Uji hipotesis dalam penelitian ini menggunakan uji t. Uji t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen Ghozali (2011). Tarif signifikansi yang digunakan adalah 0,05 jika tingkat profitabilitasnya lebih kecil dari 0,05 maka dapat dikatakan variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen. Prosedur pengujiannya adalah setelah melakukan perhitungan terhadap t hitung, kemudian membandingkan nilai t hitung dengan t tabel.

Adapun Kriteria dalam pengujian sebagai berikut:

- a. Apabila t hitung  $>$  tabel dan tingkat signifikansi ( $\alpha$ )  $>$  0,05 maka  $H_0$  yang menyatakan bahwa tidak terdapat pengaruh variabel independen secara parsial terhadap variabel dependen ditolak. Ini berarti secara parsial variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen.
- b. Apabila t hitung  $<$  tabel dan tingkat signifikansi ( $\alpha$ )  $>$  0,05 maka  $H_0$  diterima, artinya secara parsial variabel independen tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

##### **b) Uji Signifikasi Simultan (Uji Statistik F)**

Uji F pada dasarnya menunjukkan apakah variabel independen secara serentak berpengaruh terhadap variabel dependen. Apabila tingkat profitabilitasnya lebih kecil dari 0,05 maka dapat dikatakan bahwa semua variabel independen secara bersama sama berpengaruh terhadap variabel dependen. Prosedur pengujiannya adalah setelah melakukan perhitungan terhadap F hitung kemudian membandingkan nilai F hitung dengan F tabel. Adapun kriteria pengujian sebagai berikut :

- a. Apabila F hitung  $<$  F tabel dan tingkat signifikansi ( $\alpha$ )  $>$  0,05 maka  $H_0$  yang menyatakan bahwa semua variabel independen tidak berpengaruh secara simultan terhadap variabel dependen, ditolak. Ini berarti secara simultan semua variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

b. Apabila  $F_{hitung} < F_{tabel}$  dan tingkat signifikansi ( $\alpha$ )  $< 0,05$  maka  $H_0$  diterima, artinya secara simultan semua variabel independen tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

**c) Koefisien Determinasi ( $R^2$ )**

Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) bertujuan untuk menguji tingkat keterkaitan antara variabel dependen dan variabel independen yang bisa dilihat dari besarnya nilai koefisien determinasi (R-square). Nilai R-square yang kecil berarti kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen sangat terbatas. Nilai yang mendekati satu artinya variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan dalam memprediksi variabel dependen (Ghozali, 2013).



## V. SIMPULAN DAN SARAN

### A. SIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, profitabilitas, terhadap nilai perusahaan pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016 - 2020. Penelitian ini memiliki sampel sebanyak 44 perusahaan dengan total data sebanyak 220 data. Perhitungan menggunakan model analisis linear berganda menggunakan *software* SPSS 23.00. Berdasarkan perhitungan secara statistik serta pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Hipotesis pertama (H1) diperoleh hasil yang menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan atau hipotesis 1 dalam penelitian ini yang menyatakan “Keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan” **ditolak**.
2. Hipotesis kedua (H2) diperoleh hasil yang menyatakan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan atau hipotesis 2 dalam penelitian ini yang menyatakan “Keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan” **diterima**.
3. Hipotesis ketiga (H3) diperoleh hasil yang menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan atau hipotesis 3 dalam penelitian ini yang menyatakan “Profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan” **diterima**.

Hasil penelitian ini telah menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Hasil tersebut menunjukkan bahwa semakin bertambahnya profitabilitas, maka akan meningkatkan nilai perusahaan pada

sektor *property* dan *real estate*. Dalam kinerja keuangan terdapat informasi mengenai kondisi keuangan suatu perusahaan dalam bentuk laporan keuangan yang menjelaskan semakin baik kinerja keuangan, maka semakin baik juga investor memandang suatu perusahaan.

Hasil ini juga mendukung *Signaling Theory* yang menyatakan bahwa profitabilitas yang semakin tinggi akan menunjukkan prospek perusahaan yang semakin baik, sehingga akan memberikan sinyal positif bagi investor. Hal ini akan menjadi daya tarik investor untuk memiliki saham perusahaan, dengan meningkatnya permintaan saham yang akan meningkatkan nilai perusahaan

Keputusan pendanaan dalam penelitian ini berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Sejalan dengan *Signalling Theory* dan *Trade-off Theory* yang menyatakan bahwa Keputusan pendanaan akan berpengaruh terhadap nilai perusahaan jika proporsi hutang meningkat maka dana operasional yang tersedia meningkat, jika hutang tersebut dikelola dengan baik maka dapat meningkatkan laba perusahaan sehingga kinerja perusahaan akan tinggi. Jika kinerja perusahaan tinggi maka akan menaikkan harga saham, sehingga nilai perusahaan akan ikut meningkat. Namun pada batas penggunaan hutang tertentu, jika hutang terus ditambah maka nilai perusahaan akan menurun

Menurut hasil penelitian yang menyatakan bahwa keputusan investasi tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan, bertentangan dengan *signalling theory* yang mendasari keputusan investasi. Teori ini menunjukkan bahwa pengeluaran investasi yang dilakukan oleh perusahaan memberikan sinyal, khususnya kepada investor bahwa perusahaan tersebut akan tumbuh di masa mendatang. Menurut Hasnawati (2005) pengeluaran investasi memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga dapat meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan.

## **B. SARAN**

Berdasarkan simpulan yang telah diuraikan di atas, dapat diberikan beberapa saran sebagai berikut :

### **1. Bagi Perusahaan**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat membantu perusahaan dalam mempertimbangkan keputusan keuangan perusahaan. Karena keputusan keuangan yang diambil akan berpengaruh terhadap kemajuan dan kelangsungan perusahaan dimasa yang akan datang. Menurut hasil penelitian ini, perusahaan diharapkan untuk lebih memperhatikan variabel keputusan pendanaan dan profitabilitas sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan nilai perusahaan.

### **2. Bagi Investor**

Sebagai calon investor yang akan menanamkan modal, variabel - variabel dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebuah informasi yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menganalisis nilai perusahaan, serta juga dapat ditambahkan dengan analisis rasio keuangan lainnya untuk memperkuat keputusan investasi yang akan diambil. Investor dapat lebih memperhatikan profitabilitas perusahaan, karena faktor tersebut berhubungan langsung dengan nilai perusahaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Brigham, Eugene F dan Houston, Joel F. 2014. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta selatan: Salemba Empat.
- Cahyaningdyah, Dwi dan Yustieana Dian Ressany. 2012 “Pengaruh Kebijakan Manajemen Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan”. *Jurnal Dinamika JDM*.
- Clementin, Felly Sintinia dan Maswar Patuh Priyadi. 2016. “Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan”. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*.
- Firmansyah, Danang. 2016 . ”Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Sektor Industri Consumer Goods yang terdaftar Di Bursa Efek Indonesia)”. *Skripsi Universitas Brawijaya*.
- Fitriana, Pingkan Mayosi. 2014. “Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan: Kebijakan Dividen Sebagai Variabel Intervening”. *Skripsi Universitas Diponegoro*.
- Ghozali, Imam. 2011. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS* . Semarang: Badan Peneerbit Universitas Diponegoro.
- Gitman, Lawrence J., and Chad J. Zutter. (2015). *Principles of Managerial Finance, Thirteenth Edition*. United States of America: Pearson Education.
- Halim, Abdul. 2015. *Manajemen Keuangan Bisnis: Konsep dan Aplikasinya*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Harmono. 2011. *Manajemen Keuangan Berbasis Balanced Scorecard Pendekatan Teori, Kasus, dan Riset Bisnis*. Jakarta:Bumi Aksara.
- Hartono, Jogiyanto. 2015. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Edisi Kelima*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Haruman, Tendi. 2008. ”Pengaruh Struktur Kepemilikan terhadap Keputusan Keuangan dan Nilai Perusahaan”. *Symposium Nasional Akuntansi XI, IAI, 2008*.

- Hasnawati, Sri. 2005. "Dampak Set Peluang Investasi Terhadap Nilai Perusahaan Publik di Bursa Efek Jakarta". *Jurnal Akuntansi dan Auditing Indonesia*.
- Hidayat, Riskin. 2010. "Keputusan Investasi Dan Financial Constraints: Studi Empiris Pada Bursa Efek Indonesia". *Working Papper Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan*, hal.458-479.
- Ilhamsyah,Fendyka Luqman dan Hendri Soekotjo. 2017. "Pengaruh Kebijakan Dividen, Keputusan Investasi, dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan". *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen STIESIA Surabaya*.
- Julius, Jogi Christiawan dan Josua Tarigan. 2007. "Kepemilikan Manajerial: Kebijakan Hutang, Kinerja dan Nilai Perusahaan". *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*. Vol. 1, Mei 2007. Hal. 1-8.
- Kasmir. 2016. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kustini, Indah Adi. 2013. "Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI Periode 2010-2012". *Skripsi Universitas Negeri Yogyakarta*.
- Mardiyati, Umi dan Gatot Nazir Ahmad. 2015. "Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Ukuran Perusahaan Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Manufaktur Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010 – 2013". *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI)*.
- Mirrad, A, Tarmedid dan Mayasari. 2020. "Pengukuran Nilai Perusahaan dengan Variabel Keputusan Investasi pada Perusahaan Property dan Real Estate". *Jurnal Strategic Vol 20 No. 1 (2020) Page 60 – 7*.
- S. Munawir. 2014. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta : Liberty.
- Prasetyo, Aries Heru. 2011. *Valuasi Perusahaan*. Jakarta: PPM.
- Pujiati,Diyah dan Erman Widanar. 2009. "Pengaruh Struktur Kepemilikan Terhadap Nilai Perusahaan: Keputusan Keuangan sebagai Variabel Intervening". *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi STIE Perbanas Surabaya*.
- Sahamok. 2020 . Sub sektor property dan real estate BEI. Diakses pada 1 februari 2021 dari <https://www.sahamok.net/emiten/sektor-property-real-estate/sub-sektor-property-realestate/>
- Salvatore, Dominick. 2005. *Managerial Economic*, Jakarta : SalembaEmpat.

- Sartini, Luh Putu Novita dan Ida, P. 2014. “Pengaruh Keputusan Investasi, Kebijakan Dividen, Serta Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia”. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*.
- Sartono, Agus. 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi 4. Yogyakarta: BPFE.
- Septia, Ade Winda. 2015. “Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur di BEI”. *Skripsi Universitas Negeri Yogyakarta*.
- Setiawan, Ary. 2014. “Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Studi pada Perusahaan Otomotif dan Komponennya yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2010-2013”. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*.
- Sudana, I Made. 2011. *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktik*. Jakarta: Erlangga.
- Sugiarto. 2009. *Struktur Modal, Struktur Kepemilikan Perusahaan, Permasalahan Keagenan dan Informasi Asimetri*. Edisi 1. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Sugiyono. 2005. *Statistika untuk Penelitian*. Bandung. Alfabeta.
- Tarima, Grandy, Tommy Parengkuan, dan Victoria Untu. 2016. “Pengaruh Profitabilitas, Keputusan Investasi dan Keputusan Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan Farmasi Yang Terdaftar Di Bei Periode 2011 – 2014”. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi Vol.16 No. 04*.
- Wiweko, Hidayah. 2015. *Manajemen Keuangan. Buku Ajar*. Bandar Lampung: CV. Anugerah Utama Raharja (AURA).