

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN
PENDANAAN DAN UKURAN PERUSAHAAN TERHADAP
NILAI PERUSAHAAN**
(Studi Empiris Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang
terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2015-2019)

SKRIPSI



Disusun oleh:
Fernando Galih Prasetyo
NPM: 15.0101.0077

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG
2021**

BAB I

PENDAHULUAN

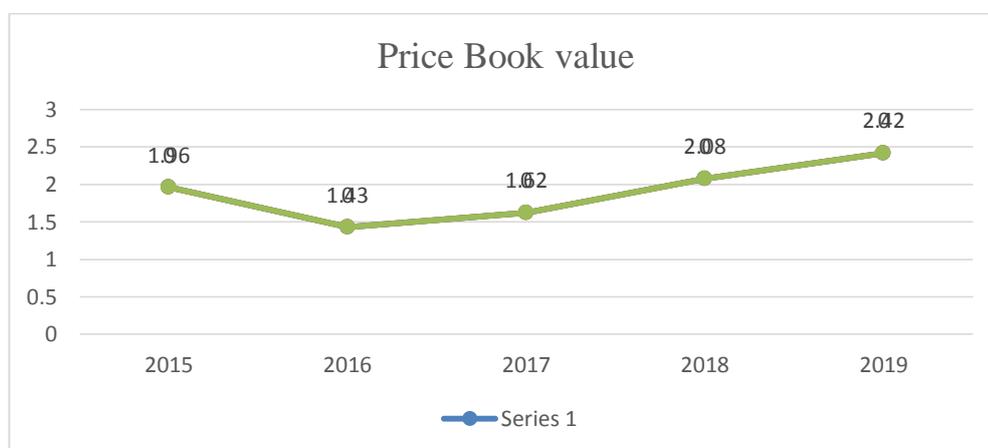
A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi yang semakin meningkat membuat persaingan dalam dunia bisnis semakin ketat. Suatu perusahaan harus menghadapi persaingan dengan perusahaan lain untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Perusahaan memerlukan sumber dana yang besar untuk mempertahankan kelangsungan usahanya, salah satu cara perusahaan mendapatkan sumber dana dari penanaman saham investor. Maka perusahaan mengoptimalkan nilai perusahaan agar investor tertarik menanamkan modal. Terdapat adanya bidang jasa, manufaktur, maupun dagang yang ingin bersaing untuk dapat bertahan menjadi yang terbaik. Masing-masing perusahaan melakukan strategi agar terhindar dari kebangkrutan. Sektor *property dan real estate* merupakan salah satu sektor yang mengalami pertumbuhan, kebutuhan akan hunian dan perumahan meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia. Kecenderungan masyarakat yang ingin memiliki sebuah hunian akan memberikan peluang bagi perusahaan *property dan real estate*, perkembangan infrastruktur di Indonesia terus meningkat. Tujuan manajemen keuangan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Sebuah asumsi bahwa pemilik perusahaan atau pemegang saham akan makmur jika *profitnya* meningkat.

Nilai perusahaan sangat penting karena merupakan acuan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan. Tingginya nilai perusahaan

mencerminkan tingkat kesejahteraan pemilik. Perusahaan pada umumnya bertujuan untuk memaksimalkan laba atau *profit*. Ketika sebuah perusahaan memperoleh laba yang besar, maka hal itu dapat menaikkan nilai perusahaan.

Gambar 1.1
Rata-rata *price to book value* pada sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019



Grafik diatas menunjukkan rata-rata nilai perusahaan yang dapat di ukur dan di proksikan oleh Price Book Value pada perusahaan disektor Property dan Real Estate periode 2015-2019. Pada grafik diatas dapat dilihat bahwa pada tahun 2015 rata-rata Price Book Value sebesar 1,96,di tahun 2016 Price Book Value mengalami penurunan sebesar 1,43, kemudian pada tahun 2017 rata-rata Price Book Value mengalami kenaikan sebesar 1,62. Tahun 2018 mengalami kenaikan rata-rata Price Book Value menjadi sebesar 2,08, dan di tahun 2019 kembali mengalami kenaikan sebesar 2,42. Pertumbuhan perusahaan yang baik umumnya mempunyai rasio Price Book Value > 1 . Rasio Price Book Value > 1 mempunyai arti nilai pasar saham lebih besar dari

pada nilai buku perusahaan dengan kata lain semakin tinggi rasio Price book value, maka pasar akan semakin percaya pada prospek perusahaan tersebut. Pasar akan memberikan informasi mengenai laporan keuangan perusahaan bagi pengguna informasi, sehingga investor mendapatkan sinyal dari informasi (Suta, 2016)

Banyak faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan, salah satu faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah keputusan investasi, keputusan investasi adalah suatu keputusan yang diambil perusahaan untuk menentukan investasi jangka pendek atau jangka panjang. Perusahaan yang melakukan investasi tentu mengharapkan keuntungan di masa yang akan datang, tentunya dengan mempertimbangkan risiko yang didapat. 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.

Selain keputusan investasi yang mempengaruhi nilai perusahaan yaitu keputusan pendanaan yang menggambarkan kebijakan manajemen keuangan untuk mendapatkan dana baik dari pasar uang maupun pasar modal. Setelah mendapatkan dana, manajemen keuangan akan menginvestasikan dana yang diperoleh ke dalam perusahaan. Suatu kombinasi yang optimal dalam penentuan pendanaan sangat penting karena dapat meningkatkan nilai perusahaan (Fernandar, I G, 2012). Keputusan pendanaan merupakan keputusan yang berkaitan dengan proses pemilihan sumber dana yang dipakai

untuk kebutuhan investasi yang direncanakan dengan berbagai alternatif sumber dana yang tersedia dan semakin tinggi proporsi hutang maka semakin tinggi harga saham.

Salah satu indikator nilai perusahaan yaitu ukuran perusahaan, ukuran perusahaan yaitu merupakan besar maupun kecilnya suatu perusahaan yang dapat dilihat melalui besarnya ekuitas, penjualan maupun total aktiva perusahaan. Total aktiva perusahaan yang semakin besar dapat menggambarkan bahwa perusahaan tersebut sudah mencapai tahap kedewasaannya. Perusahaan yang telah berada pada tahap kedewasaannya maka perusahaan telah memiliki arus kas yang positif serta diperkirakan akan mempunyai aspek menguntungkan dalam kurun waktu relatif lama. (Pramana & Mustanda, 2016) mengatakan bahwa besar kecilnya total aktiva maupun modal yang digunakan perusahaan merupakan cerminan dari ukuran perusahaan. Umumnya perusahaan yang berukuran besar cenderung lebih mudah untuk mendapat kepercayaan dari pihak kreditur untuk mendapatkan sumber pendanaan sehingga dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (ahmad nazir, 2020) diperoleh hasil bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini berbanding dengan penelitian (Fauziah Anjis, 2018) diperoleh hasil bahwa keputusan investasi berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan. (Nelwan & Tulung, 2018) diperoleh hasil bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan sedangkan penelitian (Arizki et al., 2019) diperoleh hasil bahwa keputusan pendanaan berpengaruh

negative terhadap nilai perusahaan. (Novari & Lestari, 2016) diperoleh hasil bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Sedangkan penelitian (Dede et al, 2019) diperoleh hasil bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

Ketidak konsistenan hasil penelitian di antara para peneliti tentang pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan ukuran perusahaan membuat topic ini menarik untuk di teliti kembali dengan topik **“Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2015-2019**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan yang ada maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Apakah keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?
2. Apakah keputusan investasi berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?
3. Apakah keputusan pendanaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?
4. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?

C. Tujuan Penelitian

Rumusan masalah yang ada menjadikan penelitian memiliki tujuan :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan ukuran perusahaan berpengaruh secara simultan terhadap nilai perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019?
2. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan investasi terhadap nilai perusahaan pada *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019.
3. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh keputusan pendanaan terhadap nilai perusahaan pada *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019.
4. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan pada *Property* dan *Real Estate* di BEI periode 2015-2019.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan wawasan terkait *pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan ukuran terhadap nilai perusahaan* dan penelitian ini juga dapat dijadikan referensi bagi peneliti selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan menjadikan sumbangan pemikiran dan masukan bagi perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019 mengetahui seberapa pentingnya pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

E. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan yaitu gambaran yang jelas tentang urutan penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini meliputi uraian mengenai batasan masalah, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian ini dilakukan, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Bab ini berisi uraian tentang telaah teori, penelitian terdahulu, pengembangan hipotesis dan model penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang jenis dan sumber data, sampel penelitian, metode pengumpulan data, definisi operasional, dan metode analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memaparkan analisis data dan pembahasan. Bagian ini menjadi titik perhatian menggunakan bantuan program SPSS berupa analisis uji normalitas, uji multikolinearitas, uji autokorelasi, uji heteroskedastisitas, analisis regresi dan pengujian hipotesis.

BAB V KESIMPULAN

Bab ini berisikan kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran. Di bagian akhir akan diisi dengan lampiran yang dapat mendukung skripsi ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

A. Tinjauan Pustaka

1. Telaah teori

a. Teori sinyal (*Signalling theory*)

Dalam suatu penelitian membutuhkan teori yang kuat dan mendasar yang dapat digunakan sebagai landasan dalam memperoleh hasil. Penelitian ini menggunakan teori sinyal, dimana perusahaan dengan adanya teori sinyal ini memberikan informasi kepada para investor atau pihak-pihak berkepentingan. Menurut (Brigham, E. F & Houston, 2001) isyarat atau signal adalah suatu tindakan yang diambil perusahaan untuk memberi petunjuk bagi investor tentang bagaimana manajemen memandang prospek perusahaan. Sinyal ini berupa informasi mengenai apa yang sudah dilakukan oleh perusahaan merupakan hal yang penting, karena pengaruhnya terhadap keputusan investasi pihak diluar perusahaan.

Signaling theory menyatakan pengeluaran investasi memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indicator nilai perusahaan (Hasnawati, 2005). Peningkatan hutang juga dapat diartikan pihak luar tentang kemampuan perusahaan untuk membayar kewajibannya di masa yang akan datang atau risiko bisnis yang rendah, sehingga penambahan hutang akan memberikan sinyal positif

(Brigham, E., & Houston, 2011). Ini karena perusahaan yang meningkatkan hutang dapat dipandang sebagai perusahaan yang yakin dengan prospek perusahaan di masa yang akan datang.

b. Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan merupakan kondisi tertentu yang telah dicapai oleh suatu perusahaan sebagai gambaran dari kepercayaan masyarakat terhadap perusahaan setelah melalui suatu proses kegiatan selama beberapa tahun, yaitu sejak perusahaan tersebut didirikan sampai dengan saat ini. Menurut (Husnan, 2013) nilai perusahaan atau juga disebut dengan nilai pasar perusahaan merupakan harga yang bersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual. Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Kekayaan pemegang saham dan perusahaan dipresentasikan oleh harga pasar dari saham yang merupakan cerminan dari keputusan investasi, pendanaan, dan manajemen aset.

Nilai perusahaan sangat penting karena bisa menggambarkan kinerja perusahaan yang mampu mempengaruhi persepsi investor terhadap perusahaan. Nilai perusahaan juga dapat didefinisikan sebagai prestasi yang telah di capai oleh perusahaan. Nilai perusahaan berkaitan dengan harga saham, apabila semakin tinggi harga saham maka nilai perusahaan dan kemakmuran para pemegang saham akan meningkat. *Price to Book Value* (PBV) adalah salah satu rasio yang

digunakan untuk mengukur nilai perusahaan, dimana pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan. PBV memberikan gambaran keadaan suatu perusahaan. Semakin tinggi PBV suatu perusahaan, artinya pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut sehingga meningkatkan kelayakan pemegang saham. (Supriyadi Alham, 2018)

b. Keputusan Investasi

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

Keputusan investasi menyangkut harapan terhadap hasil keuntungan yang diperoleh perusahaan di masa yang akan datang. Keputusan investasi mempunyai dimensi waktu jangka panjang, sehingga keputusan yang diambil harus dipertimbangkan dengan baik, karena mempunyai konsekuensi berjangka panjang pula. (Nelwan & Tulung, 2018) menyatakan bahwa nilai perusahaan semata-mata

ditentukan oleh keputusan investasi. Pendapat tersebut dapat diartikan bahwa keputusan investasi itu penting karena untuk mencapai tujuan perusahaan hanya akan dihasilkan melalui kegiatan investasi perusahaan.

Keputusan investasi merupakan keputusan yang menyangkut keputusan dalam pendanaan yang berasal dari dalam maupun dari luar perusahaan pada berbagai bentuk investasi. Keputusan investasi dapat dikelompokkan kedalam investasi jangka pendek seperti investasi kedalam kas, surat-surat berharga jangka pendek, piutang, dan persediaan maupun investasi jangka panjang dalam bentuk tanah, gedung, kendaraan, mesin, peralatan produksi, dan aktiva tetap lainnya.

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

Keputusan investasi yang tepat akan dapat menghasilkan kinerja yang optimal sehingga memberikan suatu sinyal positif kepada investor yang akan meningkatkan harga saham dan nilai perusahaan.

Ini sesuai dengan pernyataan *signalling theory* yang menyatakan pengeluaran investasi memberikan sinyal positif tentang pertumbuhan perusahaan dimasa yang akan datang, sehingga meningkatkan harga saham sebagai indikator nilai perusahaan (Brigham, E. F & Houston, 2011).

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

c. Keputusan Pendanaan

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

meminimalkan biaya modal (*cost of capital*) (Brigham, E. F & Houston, 2011).

Keputusan pendanaan menurut (Brigham, E. F & Houston, 2001), peningkatan hutang diartikan oleh pihak luar tentang kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban di masa yang akan datang atau adanya risiko bisnis yang rendah, hal tersebut akan direspon secara positif oleh pasar.

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

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

dalam perusahaan atau yang disebut sebagai modal. Proporsi atau bauran dari penggunaan modal sendiri dan hutang dalam memenuhi kebutuhan dana perusahaan disebut struktur modal perusahaan.

Proksi yang digunakan untuk mengukur keputusan pendanaan adalah dengan menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER). Rasio ini menunjukkan perbandingan antara pembiayaan dan pendanaan melalui hutang dengan pendanaan melalui ekuitas. Rasio ini biasanya digunakan untuk mengukur financial *leverage* dari suatu perusahaan.

d. Ukuran Perusahaan

Ukuran perusahaan secara langsung mencerminkan tinggi rendahnya aktivitas operasi suatu perusahaan. Pada umumnya semakin besar suatu perusahaan maka akan semakin besar pula aktivitasnya. Ukuran perusahaan juga dapat dikaitkan dengan besarnya kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan.

Ukuran perusahaan menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan yang dapat dinyatakan dengan total aktiva atau total penjualan bersih. Semakin besar total aktiva maka semakin besar modal yang ditanam, sementara semakin banyak penjualan maka semakin banyak juga perputaran uang dalam perusahaan. Dengan demikian ukuran perusahaan merupakan ukuran atau besarnya aset yang dimiliki oleh perusahaan.

Menurut (Jogiyanto, 2015), ukuran perusahaan adalah ukuran aktiva yang digunakan untuk mengukur besarnya perusahaan, berapa

total nilai penjualan, nilai kapitalisasi pasar, banyaknya tenaga kerja dan lain sebagainya. Ukuran perusahaan adalah suatu skala dimana dapat diklarifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara, yaitu total assets, log size, nilai pasar saham dan lainnya. Untuk mengukur ukuran perusahaan dapat dilakukan dengan berbagai macam, diantaranya:

- 1) Total aset merupakan keseluruhan aset yang dimiliki perusahaan pada saat tertentu.
- 2) Tingkat penjualan merupakan volume penjualan suatu perusahaan pada suatu periode tertentu.
- 3) Total utang merupakan jumlah utang perusahaan pada periode tertentu.
- 4) Tenaga kerja merupakan jumlah pegawai tetap dan honorer yang terdaftar atau bekerja di perusahaan pada suatu saat tertentu.

Dalam penelitian ini jenis pengukuran *Firm Size* (Ukuran Perusahaan) yang digunakan yaitu Total Aset karena dapat menggambarkan kekayaan perusahaan. Ukuran perusahaan turut menentukan tingkat kepercayaan investor. Semakin besar perusahaan, maka semakin dikenal oleh masyarakat yang artinya semakin mudah untuk mendapatkan informasi yang akan meningkatkan nilai perusahaan. Bahkan perusahaan besar yang memiliki total aktiva dengan nilai aktiva yang cukup besar dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut. Dalam hal ukuran

perusahaan dilihat dari total aset yang dimiliki oleh perusahaan, yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasi perusahaan. Ukuran perusahaan dapat di ukur dengan menggunakan proksi *SIZE*.

2. Telaah Penelitian Terdahulu

Sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian terdahulu ini dicantumkan penelitian-penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh peneliti lain. Penelitian yang dilakukan Ahmad Nazir, (2020) dengan variable pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan ukuran dewan komisaris terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variable keputusan investasi mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan, menunjukkan keputusan pendanaan mempunyai pengaruh negative tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, kebijakan dividen menunjukkan mempunyai pengaruh negative tidak signifikan terhadap nilai perusahaan, ukuran dewan komisaris menunjukkan mempunyai pengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian dilakukan oleh Nelwan & Tulung, (2018) dengan variable pengaruh kebijakan dividen, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan. Dengan pendekatan kualitatif dengan hasil yang menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh negative tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Keputusan pendanaan menunjukkan bahwa berpengaruh positif signifikan terhadap nilai

perusahaan. Keputusan investasi menunjukkan bahwa berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Arizki et al., 2019) dengan variable pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan deviden terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan menunjukkan hasil keputusan investasi berpengaruh negative tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Keputusan pendanaan menunjukkan bahwa berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Kebijakan deviden menunjukkan bahwa berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Dede et al, 2019) dengan variable pengaruh ukuran perusahaan, kebijakan hutang, dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan menunjukkan hasil ukuran perusahaan berpengaruh negative tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Kebijakan hutang menunjukkan bahwa berpengaruh negative tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas menunjukkan bahwa berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Wulan, 2016) dengan variabel pengaruh ukuran perusahaan, leverage dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan menunjukkan hasil ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Leverage menunjukkan bahwa berpengaruh

negative terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas menunjukkan bahwa berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh (A.Sasurya, 2018) dengan variabel keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan menunjukkan hasil keputusan investasi berpengaruh negative terhadap nilai perusahaan. Keputusan pendanaan menunjukkan bahwa berpengaruh negative terhadap nilai perusahaan. Kebijakan dividen menunjukkan bahwa berpengaruh negative terhadap nilai perusahaan. Profitabilitas menunjukkan bahwa berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Rosyid Abdul, 2018) dengan variabel pengaruh keputusan pendanaan, kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan menunjukkan hasil keputusan pendanaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Kebijakan dividen menunjukkan bahwa berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Pertumbuhan perusahaan menunjukkan bahwa berpengaruh negative tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Ukuran perusahaan menunjukkan bahwa berpengaruh negatif terhadap nilai perusahaan.

3. Perumusan Hipotesis

Berdasarkan perumusan masalah, tinjauan pustaka, dan penelitian sebelumnya yang telah dijelaskan diatas, maka hipotesis yang diajukan sebagai berikut :

a. Pengaruh secara simultan variabel keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

Beberapa penelitian berikut disajikan untuk mendukung pengaruh secara simultan variabel keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh (Nelwan & Tulung, 2018) dengan variabel pengaruh kebijakan dividen, keputusan pendanaan, dan keputusan investasi terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan secara simultan berpengaruh secara signifikan antar variabel kebijakan dividen, keputusan pendanaan, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh (Rosyid Abdul, 2018) dengan variabel pengaruh keputusan pendanaan, kebijakan dividen, pertumbuhan perusahaan, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan. Hasil penelitian ini menunjukkan secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Nilai perusahaan dapat diukur dan dilihat dengan menggunakan PBV. Indikator nilai perusahaan dapat digunakan untuk melihat dan memprediksi kondisi perusahaan di masa yang akan datang. Indikator nilai perusahaan dalam penelitian ini menggunakan keputusan investasi dan keputusan pendanaan dan ukuran perusahaan. Berdasarkan pernyataan diatas, dirumuskan hipotesis sebagai berikut:

H1 : secara simultan keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap nilai perusahaan

b. Pengaruh Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan

Keputusan investasi merupakan ketetapan yang dibuat oleh pihak perusahaan dalam membelanjakan dana yang dimilikinya dalam bentuk aset tertentu dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Tujuan keputusan investasi adalah memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi dengan tingkat risiko tertentu. Investor akan melihat bagaimana cara dari manajemen perusahaan dalam mengelola aset atau aktiva yang dimiliki oleh perusahaan karena keputusan investasi yang diambil akan berdampak pada profit yang dihasilkan perusahaan.

Menurut signaling theory, pengeluaran investasi memberikan sinyal positif mengenai pertumbuhan perusahaan di masa yang akan datang, sehingga dapat meningkatkan harga saham yang digunakan sebagai indikator nilai perusahaan. Sinyal-sinyal yang diberikan berupa informasi mengenai apa saja yang sudah dilakukan oleh manajemen untuk merealisasikan keinginan pemilik yakni pemegang saham. (Afzal, 2012) menyatakan bahwa keputusan investasi dianggap sebagai hal yang penting, sebab mencapai tujuan perusahaan berupa menaikkan nilai perusahaan adalah dengan cara memaksimalkan kemakmuran pemegang saham melalui kegiatan investasi perusahaan. Perusahaan yang menggunakan dananya untuk kegiatan investasi baik di luar perusahaan maupun di dalam perusahaan diharapkan dapat

meningkatkan pendapatan perusahaan yang diperoleh dari pendapatan yang berasal dari hasil investasi yang telah dilakukan. Pertumbuhan perusahaan yang meningkat dan bertambahnya nilai aset diharapkan dapat mendorong ekspektasi bagi investor karena kesempatan investasi dengan keuntungan yang diharapkan dapat tercapai.

Penelitian (ahmad nazir, 2020) menunjukkan bahwa keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. Seiring dari kegiatan investasi yang dilakukan oleh perusahaan maupun investor, keputusan investasi sangat perlu dipertimbangkan oleh perusahaan. Keputusan investasi mempunyai dimensi waktu jangka panjang sehingga keputusan yang akan diambil harus dipertimbangkan dengan baik karena mempunyai resiko berjangka panjang pula. Hal ini ditujukan untuk perusahaan yang memiliki nilai harga saham yang tinggi. Dengan harga saham yang lebih tinggi dari perusahaan lain, maka nilai perusahaan dimata investor akan semakin tinggi, dengan demikian diturunkan hipotesis sebagai berikut:

H2 : keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

c. Pengaruh Pendanaan Terhadap Nilai Perusahaan

Menurut (Brigham, E. F & Houston, 2011) peningkatan hutang diartikan oleh pihak luar tentang kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban di masa yang akan datang atau adanya resiko bisnis yang rendah, hal tersebut akan direspon positif oleh pasar. Pandangan mengenai keputusan pendanaan menyatakan bahwa

struktur modal mempengaruhi nilai perusahaan dimana di dalam hutang yang tinggi akan mengindikasikan tingkat resiko yang tinggi pula, sehingga dalam teori struktur modal, kebijakan struktur modal melibatkan pertimbangan antara resiko dan tingkat pengambilan. Dengan menggunakan lebih banyak hutang maka akan memperbesar tingkat pengambilan yang diharapkan oleh investor, sehingga ketika keputusan pendanaan melibatkan nilai hutang yang besar dengan hutang yang besar dimana hutang tersebut dapat dijadikan sebagai modal dalam kegiatan operasi perusahaan untuk mendapatkan laba yang nantinya akan meningkatkan nilai perusahaan.

Penelitian dilakukan oleh (Nelwan & Tulung, 2018) menunjukkan bahwa keputusan pendanaan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian ini mendukung teori signal, dimana sumber pendanaan yang di dapat dari pihak luar dengan penggunaan hutang diharapkan investor akan menangkap sinyal positif yang mengindikasikan bahwa perusahaan mempunyai prospek di masa yang akan datang. Dengan demikian diturunkan hipotesis sebagai berikut:

H3 : keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan

d. Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan

Ukuran perusahaan merupakan penilaian skala besar kecilnya perusahaan yang ditentukan total aset yang dimiliki oleh perusahaan, hal tersebut menjadi pertimbangan bagi calon investor untuk menanamkan dananya ke perusahaan. Perusahaan besar lebih dapat

mengakses pasar modal dalam memperoleh pendanaan. Selain itu, ukuran perusahaan turut menentukan tingkat kepercayaan investor.

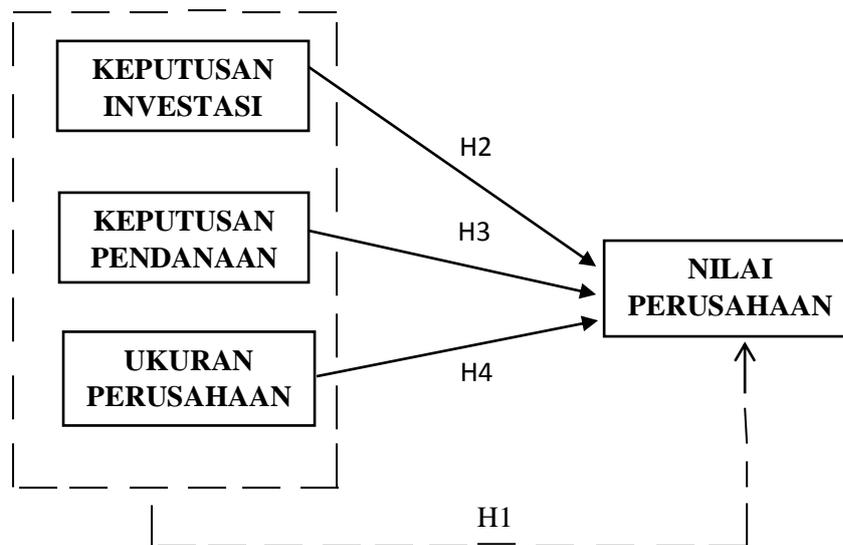
Menurut signaling theory, ukuran perusahaan dapat menjadi sinyal untuk menarik investor sebelum melakukan investasi, para investor perlu mengetahui dan memilih saham-saham mana yang dapat memberikan keuntungan yang paling optimal bagi dana yang diinvestasikan. Semakin besar ukuran perusahaan, maka semakin dikenal oleh masyarakat yang artinya semakin mudah untuk mendapatkan informasi yang akan meningkatkan nilai perusahaan.

Pernyataan ini diperkuat oleh peneliti (Novari & Lestari, 2016) menunjukkan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Berdasarkan hal tersebut ukuran perusahaan mempunyai pengaruh yang berbeda terhadap nilai perusahaan. Dengan demikian diturunkan hipotesis sebagai berikut:

H4 : ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

4. Model Penelitian

Terdapat beberapa variabel yang dapat mempengaruhi Nilai Perusahaan. Dalam penelitian ini penulis memilih variabel Keputusan investasi, Keputusan pendanaan dan Ukuran perusahaan. Berdasarkan penjelasan landasan teori dan penelitian terdahulu, maka dapat disusun suatu kerangka pemikiran dalam penelitian ini yaitu variabel bebas (*independent variabel*) adalah x1 keputusan investasi, x2 keputusan pendanaan x3 ukuran perusahaan, secara simultan dan variabel terikat (*dependend variabel*) adalah Nilai perusahaan Y.



Gambar 2.2
Model Penelitian

Perumusan hipotesis

H1 : keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan ukuran perusahaan berpengaruh simultan terhadap nilai perusahaan.

H2 : keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

H3 : keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

H4 : ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/ subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan (Sugiyono, 2016) Populasi yang digunakan pada penelitian ini adalah perusahaan Sektor Real Estate & Real Property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2019. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 61 perusahaan.

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2016). Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini diambil dengan menggunakan metode purposive sampling, yaitu sebuah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2016) Penentuan sampel dalam penelitian ini adalah Perusahaan Estate & Real Property dengan jumlah 15 perusahaan yang memenuhi kriteria. Kreteria tersebut sebagai berikut :

- a. Perusahaan *Property Real Estate* yang terdaftar secara konsisten dan menerbitkan laporan keuangan secara berturut-turut di bursa efek Indonesia periode 2015-2019.
- b. Menerbitkan laporan keuangan dalam bentuk mata uang rupiah.
- c. Tercatat sebagai emiten yang masih terdaftar sejak 2015-2019.

Sampel dari penelitian ini dipilih menggunakan *purposive sampling* sejumlah 61 perusahaan.

B. Definisi operasional dan Pengukuran Variabel

1. Variabel Dependen

a. Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan adalah persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Harga saham yang tinggi membuat nilai perusahaan juga tinggi, dan meningkatkan kepercayaan pasar tidak hanya terhadap kinerja perusahaan saat ini namun juga pada prospek perusahaan di masa yang akan datang.

(Brigham, E. F & Houston, 2001) menyatakan bahwa PBV merupakan pengukuran nilai yang diberikan pasar kepada manajemen dan organisasi perusahaan sebagai perusahaan yang terus tumbuh. PBV dihitung dengan menggunakan rumus berikut:

$$Price\ to\ Book\ Value = \frac{Harga\ per\ lembar\ saham}{Nilai\ buku\ per\ lembar\ saham}$$

2. Variabel Independen

Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Keputusan investasi

Keputusan Keputusan investasi adalah keputusan yang diambil perusahaan mengenai alokasi dana pada berbagai bentuk investasi berjangka panjang maupun pendek yang paling menguntungkan perusahaan. Keputusan investasi diproksikan dengan Total Asset Growth (TAG). TAG merupakan pertumbuhan asset perusahaan dari satu tahun tertentu ke tahun berikutnya.

$$TAG = \frac{Total\ aset\ t - Total\ aset\ (t-1)}{Total\ aset\ (t-1)}$$

b. Keputusan pendanaan

Keputusan pendanaan adalah kebijakan manajemen keuangan mengenai bagaimana perusahaan memperoleh dana yang berasal dari pasar uang ataupun pasar modal untuk mendanai aset-aset dan kegiatan operasional perusahaan. Dalam penelitian ini diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) dimana rasio ini menunjukkan perbandingan antara pembiayaan dari pendanaan melalui hutang dengan pendanaan melalui ekuitas. Adapun rumus yang digunakan untuk menghitung DER adalah sebagai berikut:

$$DER = \frac{\text{Total hutang}}{\text{Total ekuitas}}$$

c. Ukuran perusahaan

Ukuran perusahaan adalah suatu skala yang dapat dihitung dengan tingkat total asset dan penjualan yang dapat menunjukkan kondisi perusahaan dimana perusahaan lebih besar akan mempunyai kelebihan dalam sumber dana yang diperoleh untuk membiayai investasinya dalam memperoleh laba. Ukuran perusahaan dapat diukur menggunakan total aset, dengan rumus sebagai berikut :

$$Size = \text{Ln}(\text{total aset})$$

C. Metode Analisis Data

1. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal (Ghozali, 2018). Seperti diketahui pada uji t dan F mengasumsikan

bahwa nilai residual mengikuti distribusi normal. Kalau asumsi ini dilanggar maka uji statistik menjadi tidak valid untuk jumlah sampel kecil. Ada dua cara untuk mendeteksi apakah residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan analisis grafik dan uji statistik. Untuk menguji apakah data berdistribusi normal atau tidak dilakukan uji statistik Kolmogorov-Smirnov Test. Residual berdistribusi normal jika memiliki nilai signifikansi $>0,05$ atau 5%. Sebaliknya jika hasil One Sample Kolmogorov-Smirnov menunjukkan nilai signifikan $<0,05$ atau 5% maka data tidak terdistribusi normal.

b. Uji Multikolonieritas

Uji multikolonieritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independent). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel independen. Jika variabel independen saling berkorelasi, maka variabel-variabel ini tidak orthogonal. Variabel orthogonal adalah variabel independent yang nilai korelasi antar sesama variabel independen sama dengan nol (Ghozali, 2018).

Untuk menguji multikolinieritas dengan cara melihat nilai VIF masing-masing variabel independen, jika nilai $VIF < 10$ atau sama dengan nilai $VIF \geq 10$, maka dapat disimpulkan data bebas dari gejala multikolinieritas. Setiap peneliti harus menentukan tingkat kolonieritas yang masih dapat ditolerir, misalnya nilai tolerance = 0,10 sama dengan tingkat kolonieritas 0,95. Walaupun multikolonieritas dapat dideteksi dengan nilai tolerance dan VIF (Ghozali, 2018).

c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah model regresi linear ada korelasi antar kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan ada problem autokorelasi. Uji Autokorelasi dalam penelitian ini menggunakan Uji Durbin-Watson (DW test).

Tabel 3.1 Pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi

Hipotesis nol	Jika
Tidak ada autokorelasi positif	$0 < d < dl$
Tidak ada autokorelasi positif	$dl \leq d \leq du$
Tidak ada korelasi negatif	$4 - dl < d < 4$
Tidak ada korelasi negatif	$4 - du \leq d \leq 4 - dl$
Tidak ada autokorelasi positif atau negatif	$du < d < 4 - du$

d. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Model regresi yang baik adalah yang disebut homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas (Ghozali, I., & Ratmono, 2013). Ada beberapa cara yang dapat dilakukan untuk melakukan uji heteroskedastisitas, yaitu uji grafik plot, uji park, uji spearman, uji glejser, dan uji white. Pengujian pada penelitian ini menggunakan uji spearman. Fungsi utama uji spearman untuk mengukur apakah ada / terjadi hubungan antaradua kekuatan/ kejadian/ peristiwa/ persepsi/ pandangan/ penilaian/ kegiatan. Jika berhubungan berarti linier, sebaliknya jika tidak berhubungan berarti tidak linier.

e. Pengujian Hipotesis

1. Uji Analisis Regresi Linear Berganda

Pada penelitian ini peneliti memilih dua variabel yaitu 4 variabel independen dan 1 variabel dependen. Metode analisis yang digunakan untuk menguji hipotesis adalah metode regresi berganda (*multiple regression*), yaitu regresi yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen yang digunakan untuk menguji H1, H2, H3, dan H4 dengan pendekatan interaksi yang bertujuan untuk memenuhi ekspektasi penelitian mengenai pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan deviden, dan ukuran perusahaan terhadap nilai perusahaan.

Persamaan Regresinya adalah sebagai berikut:

$$Y: \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + e$$

Keterangan:

Y : Nilai Perusahaan

α : Konstanta

X1 : Keputusan Investasi

X2 : Keputusan Pendanaan

X3 : Kebijakan Deviden

X4 : Ukuran Perusahaan

β : Koefisien regresi

e : Error

2. Analisis Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel

dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Apabila nilai adjusted R^2 (mendekati nol), maka kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen amat terbatas. Sebaliknya, apabila adjusted R^2 mendekati satu, maka menunjukkan semakin besar kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen.

3. Uji Kelayakan Model (Uji Statistik F)

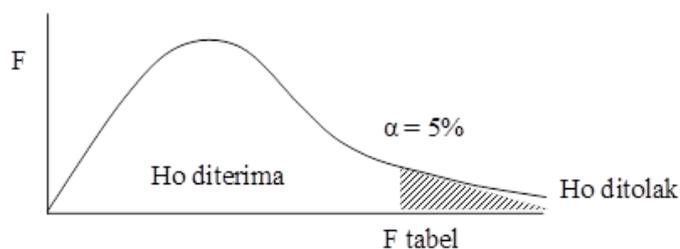
Kelayakan model dengan Uji F digunakan mengukur ketepatan fungsi regresi sampel dalam menaksir nilai aktual. Pengujian dilakukan dengan menentukan nilai F tabel, tingkat signifikansi yang digunakan sebesar 5% dengan derajat kebebasan (df) pembilang = $k-1$, dan df penyebut = $n-k$, dimana n adalah jumlah responden dan k adalah jumlah variabel. Kriteria pengujian yang digunakan yaitu :

- a) Jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_0 terdukung dan H_0 tidak terdukung dan nilai signifikasinya $<$ dari alpha, artinya ada pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat.
- b) Jika $F_{hitung} < F_{tabel}$ maka H_0 tidak terdukung dan H_0 terdukung dan nilai signifikansinya $>$ dari alpha, artinya tidak ada pengaruh antara variabel bebas dengan variabel terikat.

Untuk mengetahui kebenaran hipotesis dirumuskan sebagai berikut :

- a) $H_0: \beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4 = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel independen terhadap variabel dependen.
- b) $H_0: \beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4 \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan dari variabel independen terhadap variabel dependen.

Gambar 3.1
Grafik Uji F Kelayakan Model



4. Pengujian Signifikansi secara Parsial (Uji-t)

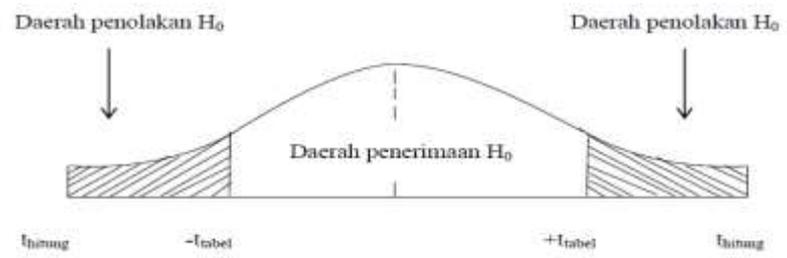
Uji t dilakukan untuk mencari pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat dalam persamaan regresi secara parsial dengan mengasumsikan variabel lain dianggap konstan. Hipotesis dirumuskan sebagai berikut:

- 1) $H_0: \beta_1 = 0$, artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel independen terhadap variabel dependen.
- 2) $H_a: \beta_1 \neq 0$, artinya ada pengaruh yang signifikan dari variabel independen terhadap variabel dependen.

Untuk mengetahui kebenaran hipotesis digunakan kriteria sebagai berikut:

- a) Jika t -hitung $<$ t -tabel, dan P value $<$ 0,05 maka variabel independen secara individual tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen (Ho diterima).
- b) Jika t -hitung $>$ t -tabel, dan P value $<$ 0,05 maka variabel independen secara individual berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen (Ho diterima).

Gambar 3.2
Grafik uji t Parsial



BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, dan Ukuran perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. Studi Kasus Pada Perusahaan Sektor *Real Estate & Real Property* Yang Terdaftar Pada BEI Tahun 2015-2019, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Keputusan investasi, Keputusan pendanaan, Ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.
2. Keputusan investasi berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan, pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.
3. Keputusan pendanaan berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan. pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.
4. Ukuran perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. pada perusahaan *property & real estate* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia.

B. Keterbatasan penelitian

1. Subjek penelitian ini hanya meneliti perusahaan Sektor *Real Estate & Real Property* yang terdaftar pada Bursa Efek Indonesia pada tahun 2015-2019.
2. Penelitian ini hanya menggunakan 3 variabel independen yaitu keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan ukuran perusahaan, sehingga variabel lain yang dapat mempengaruhi nilai perusahaan belum tercakup dalam penelitian.

C. Saran

a. Bagi perusahaan

1. Bagi perusahaan harus selalu meningkatkan nilai perusahaannya supaya dapat menambah kepercayaan investor.
2. Bagi perusahaan harus selalu menjaga likuiditas untuk melancarkan aktivitas perusahaan untuk melakukan investasi dan tidak kehilangan kepercayaan dari pihak luar (investor).
3. Bagi perusahaan penggunaan hutang dan modal sendiri dengan tepat akan meningkatkan suatu nilai perusahaan tersebut dan akan menarik para investor untuk menanamkan sahamnya.
4. Bagi perusahaan harus selalu menjaga nama baik perusahaan dan meningkatkan laporan keuangan untuk menarik investor, perusahaan yang mempunyai asset tinggi belum tentu nilai perusahaannya tinggi dan sebaliknya belum tentu perusahaan dengan asset kecil nilai perusahaannya kecil.

b. Bagi investor

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Keputusan Investasi dan Keputusan Pendanaan berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Oleh karena itu, bagi investor disarankan untuk memperhatikan faktor Keputusan Investasi dan Keputusan Pendanaan, agar di masa mendatang investor dapat memperoleh keuntungan dan Nilai Perusahaan dapat meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Sasurya, N. A. (2018). Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, kebijakan dividen dan profitabilitas terhadap nilai perusahaan. *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Volume 6 No. 1 Agustus, 13(1)*, 43–51.
<https://doi.org/10.1002/nme.607>
- Afzal, R. (2012). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Diponegoro Journal Of Accounting , Vol11(1)*.
- ahmad nazir, et al. (2020). PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PENDANAAN, KEBIJAKAN DIVIDEN, DAN UKURAN DEWAN KOMISARIS TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2016-2018. *Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta, 11(1)*, 169–184.
- Arizki, A., Masdupi, E., & Zulvia, Y. (2019). *Pengaruh Keputusan Investasi , Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Manufaktur. 01*, 73–82.
- Brigham, E., & Houston, J. (2011). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Edisi II*. Salemba Empat.
- Brigham, E. F & Houston, J. . (2001). *Dasar Dasar Manajemen Keuangan II*. Salemba Empat.
- Brigham, E. F & Houston, J. . (2011). *Dasar-dasar manajemen keuangan (II)*. Salemba Empat.
- Dede et al. (2019). Ukuran Perusahaan, Kebijakan Hutang dan Profitabilitas Pengaruhnya Terhadap Nilai Perusahaan. *Universitas Widyatama Bandung, 3*.
- Fauziah Anjis, A. (2018). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Deviden dan Profitabilitas terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Manajemen, 6(3)*.
- Fernandar, I G, .& Raharja S. (2012). Pengaruh Keputusan Investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. *UNDIP, 1(2)*, 01–10.
- Ghozali, I., & Ratmono, D. (2013). *Analisis Multivariat dan Ekonometrika Teori, Konsep dan Aplikasi dengan Eviews 8*.
- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariat Dengan Program SPSS*.
- Hasnawati. (2005). Implikasi Keputusan Investasi, Pendanaan, dan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan Publik Di Bursa Efek Indonesia. *Usahawan*.

- Husnan, S. (2013). *Manajemen Keuangan (IV)*. BPFE.
- Jogiyanto. (2015). *PLS (Partial Least Square) Alternatif Struktural Equating Model (SEM) dalam penelitian bisnis*.
- Nelwan, A., & Tulung, J. E. (2018). *TERDAFTAR DI BEI THE EFFECT OF DIVIDEND POLICY , FINANCING DECISIONS AND INVESTMENT DECISIONS ON FIRM VALUE IN BLUE CHIP SHARES LISTED IN BEI*. 6(4), 2878–2887.
- Novari, P., & Lestari, P. (2016). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Leverage, Dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Properti Dan Real Estate. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 5(9), 252428.
- Pramana & Mustanda. (2016). Pengaruh Profitabilitas dan Size Terhadap Nilai Perusahaan dengan CSR sebagai variabel moderasi. *E-Jurnal Manajemen*, 5(1).
- Rosyid Abdul, L. N. (2018). Pengaruh Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen, Pertumbuhan Perusahaan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Manajemen*, 7.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan, Kuantitatif dan R&D)*.
- Supriyadi Alham, A. L. (2018). Pengaruh Struktur Kepemilikan Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 7.
- Suta, I. P. . A. P. A. . & S. I. (2016). Pengaruh Kebijakan Hutang Pada Nilai Perusahaan Dengan Kepemilikan Instutisional Sebagai Variabel Moderasi(Studi Pada Perusahaan Manufaktur Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Bisnis Dan Kewirausahaan*, 12(3).
- Wulan, N. (2016). PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI DAN KEBIJAKAN DEVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN (Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Konsumsi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016). *Universitas PGRI Yogyakarta*.