

**PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI , KEPUTUSAN PENDANAAN  
DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA  
PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG  
TERDAFTAR DIBURSA EFEK INDONESIA  
PERIODE 2013-2017**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Manajemen (S.M)  
Program Studi Manajemen*



**Oleh:**

**Nama : YENI KHAIRIAH TARIGAN**  
**NPM : 1505160906**  
**Program Studi : MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI**

Panitia Ujian Strata-I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam kesempatannya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 16 Maret 2019, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, mempertimbangkan, dan seterusnya:

**MEMUTUSKAN**

**Nama** : YENI KHAIRIAH FARHAN  
**NPM** : 1505180906  
**Jurusan** : MANAJEMEN  
**Judul Skripsi** : PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN PEMBAYARAN DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2013-2017  
**Dinyatakan** : (B/A) telah lulus dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

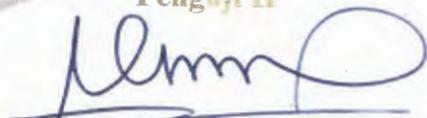
**TIM PENGUJI**

**Penguji I**



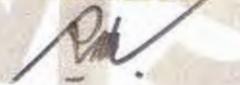
(MUSLIH, SE, M.Si)

**Penguji II**



(M. HAS MUIS, S.Ip, MM)

**PEMBIMBING**



(RADIMAN, SE, M.Si)

Unggul | Cerdas | Terpercaya

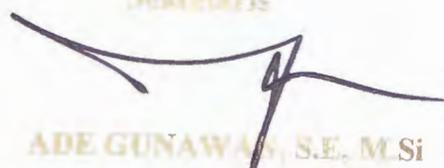
**PANITIA UJIAN**

**Ketua**



H. JANIRI, S.E, M.M, M.Si

**Sekretaris**



ADE GUNAWAN, S.E, M.Si



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Skripsi ini disusun oleh:

Nama Lengkap : YENI KHAIRIAH TARIGAN  
N.P.M : 1505160906  
Program Studi : MANAJEMEN  
Konsentrasi : MANAJEMEN KEUANGAN  
Judul Penelitian : PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN  
PENDANAAN DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP  
NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN PROPERTY  
DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BEI  
PERIODE 2013 - 2017

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, Maret 2019

Pembimbing Skripsi

RADIMAN, SE.M.Si

Diketahui/Disetujui  
Oleh :

Ketua Program Studi Manajemen  
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU

JASMAN SYARIFUDDIN, SE,M.Si

Dekan  
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU

H. JANURI, SE., MM., M.Si



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

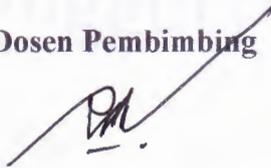
Universitas / PTS : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
Fakultas : EKONOMI DAN BISNIS  
Jurusan / Prog.Studi : MANAJEMEN  
Jenjang : STRATA SATU (S-1)

Ketua Program Studi : JASMAN SYARIFUDDIN ,SE., M.Si  
Dosen Pembimbing : RADIMAN. SE,M.Si

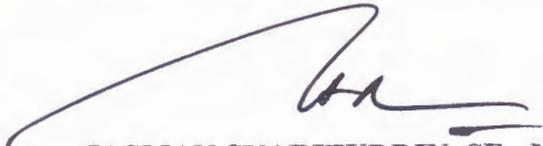
Nama : YENI KHAIRIAH TARIGAN  
NPM : 1505160906  
Program Studi : MANAJEMEN  
Judul Skripsi : PENGARUH KEPUTUSAN INVESTASI, KEPUTUSAN  
PENDANAAN DAN KEBIJAKAN DIVIDEN TERHADAP  
NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR  
DI BEI PERIODE 2013 - 2017

Tgl	Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
28-02-2019	Perbaikan SPSS - Uji Regresi Linier - Uji Hipotesis		
04-03-2019	- Penambahan Teori - Penambahan Jurnal		
06-03-2019	- Kesimpulan disesuaikan dengan Pembahasan - Perbaikan tulisan		
08-03-2019	- Perbaikan Saran		
11-03-2019	Ace Skripsi		

Dosen Pembimbing

  
RADIMAN. SE,M.Si

Medan, Maret 2019  
Diketahui / Disetujui  
Ketua Program Studi Manajemen

  
JASMAN SYARIFUDDIN, SE., M.Si

## SURAT PERNYATAAN PENELITIAN/SKRIPSI

Nama : *Yeni Khairiah Tangan*  
NPM : *1505160906*  
Konsentrasi : *Keuangan*  
Fakultas : *Ekonomi dan Bisnis (Akuntansi/Perpajakan/Manajemen/Ekonomi Pembangunan)*  
Perguruan Tinggi : *Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*

Menyatakan Bahwa ,

1. Saya bersedia melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi atas usaha saya sendiri , baik dalam hal penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data penelitian, dan penyusunan laporan akhir penelitian/skripsi
2. Saya bersedia dikenakan sanksi untuk melakukan penelitian ulang apabila terbukti penelitian saya mengandung hal-hal sebagai berikut
  - Menjiplak /plagiat hasil karya penelitian orang lain
  - Merekayasa data angket, wawancara, obeservasi, atau dokumentasi.
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti mamalsukan stempel, kop surat, atau identintas perusahaan lainnya.
4. Saya bersedia mengikuti sidang meja hijau secepat-cepatnya 3 bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat “Penetapan Proyek Proposal / Makalah/Skripsi dan Penghunjukan Dosen Pembimbing “ dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU.

Demikianlah Pernyataan ini saat perbuat dengan kesadaran sendiri

Medan.....2018  
Pembuat Pernyataan



NB :

- Surat Pernyataan asli diserahkan kepada Program Studi Pada saat Pengajuan Judul.
- Foto Copy Surat pernyataan dilampirkan di proposal dan skripsi.

## ABSTRAK

**YENI KHAIRIAH TARIGAN, NPM 1505160906, Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017. UMSU. Skripsi 2019.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah ada pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan asosiatif. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2017. Sampel diambil menggunakan metode purposive sampling, sehingga diperoleh 7 perusahaan sebagai sampel. Dan menggunakan metode analisis regresi linear berganda, uji asumsi klasik, uji t (uji parsial), uji f (uji simultan) dan koefisien determinasi dengan bantuan software SPSS 18 (*Statistical Product and Service Solutions*).

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa secara parsial Keputusan Investasi berpengaruh signifikan terhadap Nilai perusahaan, Keputusan Pendanaan berpengaruh signifikan terhadap Nilai perusahaan, dan Kebijakan Dividen berpengaruh signifikan terhadap Nilai perusahaan. Secara simultan Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.

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

## KATA PENGANTAR



*Assalamu 'alaikum Wr. Wb*

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan dan kesempatan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul "**Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Deviden terhadap Nilai Perusahaan**" yang diajukan guna melengkapi tugas tugas dan memenuhi syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Manajemen, Program Studi Manajemen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, serta shalawat beriringkan salam pada junjungan Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa umatnya dari alam kebodohan ke alam yang berilmu pengetahuan seperti pada saat sekarang ini.

Dalam penyelesaian skripsi ini, tidak dapat terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak, baik berupa dorongan, semangat maupun pengertian yang diberikan kepada penulis selama ini. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semuapihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini :

1. Teristimewa untuk kedua orang tua, Ayahanda Sehat Tarigan dan Ibunda Nurleli Sinaga yang telah mengasuh dan membesarkan penulis dengan rasa cinta dan kasih sayang yang tulus tak terhingga sampai akhir hayat serta telah memberikan dorongan, semangat, doa serta cinta kasih yang begitu dalam kepada penulis.

2. Terimakasih untuk kakak tercinta Wahyuni Mukhlisa Tarigan dan abangda Khairun Nizar Tarigan tersayang yang telah memberikan dorongan dan motivasi untuk penulis
3. Bapak Dr. Agussani, M.Ap selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Bapak Januri, SE, M.Si Selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Bapak Jasman Syarifuddin SE, M.Si. Selaku ketua program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Jufrizen SE, M.Si Selaku Sekretaris Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
7. Bapak Radiman SE, M.Si Selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan motivasi dan arahan serta dukungan yang berguna dan telah rela meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan dan membina sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh dosen-dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
9. Teman teman seperjuangan Nita Insyirah, AyuAnnisa, Nur Aliyyah Mayana Pratiwi, Putri Juliani, Maulana Alpan Suri terimakasih sudah mau menjadi teman saya selama ini, saya hanya bias berharap semoga Allah membalas semua kebaikan kalian semua. *Aamiin*.
10. Serta kepada semua teman-teman kelas O Manajemen malam yang tidak bias saya sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dalam hal ini penulis sangat mengharapkan saran, kritik serta masukan dari berbagai pihak guna kesempurnaan skripsi ini kedepannya. Dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua

Akhirnya atas segala bantuan serta motivasi yang diberikan kepada penulis dari berbagai pihak selama ini, maka skripsi ini dapat diselesaikan dengan sebagaimana mestinya. Penulis tidak dapat membalasnya kecuali dengan doa dan puji syukur kepada Allah SWT dan shalawat beriring salam kepada Rasulullah Muhammad SAW, berharap skripsi ini dapat menjadi lebih sempurna ke depannya. *Aamiin Ya Rabbal'alamin.*

***Wassalamua'laikumwr.wb***

Medan,     Maret 2019

Penulis

Yeni Khairiah Tarigan

1505160906

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	9
C. Batasan Masalah.....	10
D. Rumusan Masalah.....	10
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	11
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>13</b>
A. Uraian Teoritis .....	13
1. Nilai Perusahaan.....	13
a. Pengertian Nilai Perusahaan.....	13
b. Tujuan dan Manfaat Nilai Perusahaan.....	15
c. Faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Perusahaan.....	16
d. Standar Pengukuran Nilai Perusahaan.....	17
2. Keputusan Investasi .....	18
a. Pengertian Keputusan Investasi.....	18
b. Tujuan Keputusan Investasi.....	20
c. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi.....	21
d. Standar Pengukuran keputusan investasi.....	23
3. Keputusan Pendanaan .....	23
a. Pengertian keputusan pendanaan.....	23
b. Tujuan Keputusan Pendanaan .....	25
c. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pendanaan.....	26
d. Standar pengukuran keputusan pendanaan.....	29

4. Kebijakan Dividen .....	29
a. Pengertian Kebijakan Dividen.....	29
b. Tujuan dan Manfaat Kebijakan Dividen .....	31
c. Faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen.....	32
d. Standar Pengukuran kebijakan dividen .....	34
B. Kerangka Konseptual .....	35
C. Hipotesis.....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>42</b>
A. Pendekatan Penelitian .....	42
B. Definisi Operasional.....	42
C. Tempat dan Waktu Penelitian .....	44
D. Populasi dan Sampel .....	44
E. Teknik Pengumpulan Data.....	47
F. Teknik Analisis Data.....	47
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>54</b>
A. Hasil Penelitian .....	54
B. Analisis Data .....	59
C. Pembahasan.....	74
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>80</b>
A. Kesimpulan .....	80
B. Saran.....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>83</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Harga Saham.....	3
Tabel I.2 Nilai Buku per Lembar Saham .....	4
Tabel I.3 Total Hutang .....	5
Tabel I.4 Total Modal .....	6
Tabel I.5 <i>Dividend per share</i> .....	7
Tabel I.6 <i>Earning per share</i> .....	8
Tabel III.1 Waktu penelitian .....	44
Tabel III.2 Daftar Populasi penelitian.....	45
Tabel III.3 Daftar Sampel penelitian.....	47
Tabel IV.1 <i>Price book value</i> .....	55
Tabel IV.2 <i>Price earning ratio</i> .....	56
Tabel IV.3 <i>Debt to equity ratio</i> .....	57
Tabel IV.4 <i>Dividend payout ratio</i> .....	58
Tabel IV.5 Hasil Uji Normalitas .....	61
Tabel IV.6 Hasil Uji Multikolinearitas .....	62
Tabel IV.7 Hasil Uji Autokorelasi .....	64
Tabel IV.8 Hasil Uji Regresi Linear Berganda.....	65
Tabel IV.9 Hasil Uji Parsial (Uji t) .....	68
Tabel IV.10 Hasil Uji Simultan (Uji f) .....	72
Tabel IV.11 Hasil Uji Determinasi .....	73
Tabel IV.12 Pedoman Untuk Memberikan Interpretasi Koefisien Korelasi.....	73

## DAFTAR GAMBAR

Gambar III.1 Kriteria Pengujian Hipotesis Secara Parsial.....	51
Gambar III.2 Kriteria Pengujian Hipotesis Secaa Simultan.....	52
Gambar IV. Grafik Normal <i>p-plot</i> .....	59
Gambar IV.2 Grafik Histogram .....	60
Gambar IV.3 Hasil Uji Heterokedastisitas.....	63
Gambar IV.4 Kriteria Pengujian Hipotesis Uji-t 1.....	68
Gambar IV.5 Kriteria Pengujian Hipotesis Uji-t 2.....	69
Gambar IV.6 Kriteria Pengujian Hipotesis Uji-t 3.....	70
Gambar IV.7 Kriteria Pengujian Hipotesis Uji-f .....	72

# BAB I

## PENDAHULUAN

### **A.Latar Belakang**

Sebuah perusahaan yang didirikan memiliki tujuan yang jelas, salah satu tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan nilai perusahaan. Ada beberapa tujuan yang didirikan suatu perusahaan. Tujuan perusahaan yang pertama untuk mencapai keuntungan maksimal. Tujuan yang kedua adalah kemakmuran pemegang saham. Yang ketiga adalah memaksimalkan nilai perusahaan yang tercermin pada harga sahamnya. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, banyak *shareholder* yang menyerahkan pengelolaan perusahaan kepada para profesional yang bertanggung jawab mengelola perusahaan, yang disebut manajer.

Manajer memegang peranan penting dalam memaksimalkan nilai sebuah perusahaan. Manajer perusahaan dihadapkan pada keputusan keuangan yang meliputi keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan keputusan yang menyangkut pembagian laba dalam bentuk *dividen*. Ketiga keputusan tersebut saling berkaitan dan setiap keputusan yang diambil akan mempengaruhi keputusan keuangan yang lainnya serta kombinasi yang optimal atas ketiganya akan memaksimalkan nilai perusahaan yang selanjutnya akan meningkatkan kemakmuran kekayaan pemegang saham.

Nilai perusahaan merupakan suatu hal yang penting bagi seorang manajer maupun bagi seorang investor. Bagi seorang manajer nilai perusahaan merupakan suatu tolak ukur atas prestasi kerja yang telah dicapainya. Apabila seorang manajer mampu untuk meningkatkan perusahaan maka manajer tersebut telah menunjukkan kinerja baik bagi perusahaan. Selain itu, secara tidak langsung manajer telah mampu untuk meningkatkan kemakmuran bagi pemegang saham yang merupakan

tujuan perusahaan. Sedangkan bagi investor peningkatan nilai perusahaan merupakan suatu persepsi yang baik terhadap perusahaan. Dan jika seorang investor sudah memiliki suatu pandangan yang baik terhadap perusahaan maka investor tersebut akan tertarik untuk berinvestasi sehingga hal ini akan membuat harga saham perusahaan mengalami peningkatan. Keputusan yang diambil perusahaan dalam keuangan menjadi salah satu penentu bagi keberhasilan perusahaan dalam meningkatkan kemampuan menghasilkan laba dan pada akhirnya akan menentukan nilai perusahaan dimata para pemegang saham

Menurut Wiyono dan Kusuma (2017, Hal 81) memaksimalkan nilai perusahaan sangat penting artinya bagi perusahaan , karena apabila dengan memaksimalkan nilai perusahaan berarti juga memaksimalkan kemakmuran pemegang saham yang merupakan tujuan utama dari perusahaan. Nilai perusahaan merupakan persepsi para investor terhadap tingkat keberhasilan suatu perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan yang baik dilihat dari harga sahamnya, apabila harga saham meningkat berarti nilai perusahaan meningkat dan kesejahteraan pemilik pun akan meningkat. Dengan begitu para investor percaya dengan perusahaan yang mempunyai nilai perusahaan yang baik untuk menanamkan modalnya ke perusahaan tersebut.

Berikut tabel harga saham Perusahaan Properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2013-2017

**Tabel 1.1**  
**Harga saham**  
**Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI**  
**Tahun 2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	1750	1.805	1.800	1.755	1.700	1.762
2	CTRA	790	1.250	1.460	1.335	1.185	1.204
3	GMTD	8.300	6.100	7.500	6.950	10.175	7.850
4	JRPT	800	1.040	745	875	900	872
5	MKPI	9.500	15.300	16.875	25.750	36.500	20.785
6	MTLA	380	445	215	354	398	358
7	PUDP	480	441	420	380	450	434
<b>Rata-rata</b>		<b>3.143</b>	<b>3.769</b>	<b>4.145</b>	<b>5.343</b>	<b>7.330</b>	<b>4.746</b>

**Sumber: Bursa Efek Indonesia**

Berdasarkan data yang diperoleh pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia fenomena yang terjadi adalah harga saham dari 7 perusahaan mengalami penurunan yang dilihat dari rata rata secara keseluruhan yaitu perusahaan BSDE, CTRA, JRPT, MTLA, dan PUDP. Namun terdapat 2 perusahaan yang mengalami peningkatan yaitu GMTD dan MKPI. Harga saham yang mengalami penurunan akan membuat investor kurang percaya terhadap perusahaan tersebut untuk menanamkan modalnya yang akan menyebabkan turunnya nilai perusahaan, tetapi apabila harga saham yang mengalami peningkatan akan membuat investor lebih percaya untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Informasi mengenai nilai buku perlembar saham juga sering digunakan oleh para investor untuk membandingkan harga sahamnya sehingga mempengaruhi penilaian investor atas harga sebuah saham. Nilai buku perlembar saham adalah nilai dari ekuitas dibagi dengan jumlah lembar saham yang beredar. Nilai ini yang akan di dapatkan oleh pemilik saham bila perusahaan bangkrut atau dilikuidasi.

Berikut tabel nilai buku per lembar saham perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2013-2017

**Tabel 1.2**  
**Nilai buku Per lembar saham**  
**Perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI**  
**2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	766,72	1.005,53	1.148,08	1.265,30	1.516,98	5.843,38
2	CTRA	643,92	753,10	851,25	926,91	805,73	3.201,07
3	GDMT	3.973,13	6.562,54	5.458,62	6.290,84	6.931,76	796,18
4	JRPT	195,17	232,87	301,16	356,83	434,65	301,89
5	MKPI	2.023,53	2.279,91	2.983,77	3.917,87	4.800,29	934,39
6	MTLA	232,84	268,78	289,12	326,89	391,82	1.140,52
7	PUDP	841,11	874,78	941,12	999,91	1.015,01	304,14
<b>Rata-rata</b>		<b>1.239,49</b>	<b>1.711,07</b>	<b>1.710,45</b>	<b>2.012,08</b>	<b>2.270,89</b>	<b>1.788,80</b>

**Sumber : Bursa Efek Indonesia**

Berdasarkan data yang diperoleh pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia fenomena yang terjadi adalah nilai buku perlembar saham yang dilihat dari rata-rata perusahaan secara keseluruhan mengalami penurunan, terdapat 5 perusahaan yang mengalami penurunan yaitu GDMT, JRPT, MKPI, MTLA dan PUDP. Nilai buku perlembar saham yang rendah akan mempengaruhi pengembalian hasil investasi kepada investor, apabila nilai buku perlembar saham rendah berarti pengembalian hasil dari investasi juga rendah.

Dalam menentukan alternative pendanaan untuk membiayai kegiatan operasional perusahaan, yang akan menjadi pertimbangan adalah bagaimana perusahaan dapat menciptakan kombinasi yang menguntungkan antara sumber dana dari ekuitas dengan dana yang berasal dari hutang jangka panjang. Jika perusahaan meningkatkan jumlah hutang sebagai sumber dananya hal ini dapat

meningkatkan Leverage keuangan dan resiko keuangan maka di upayakan tingkat pengembalian atas dana yang tanamkan cepat kembali.

Berikut ini adalah daftar Total Hutang pada perusahaan Property dan real estate pada tahun 2013-2017 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)

**Tabel 1.3**  
**Total Hutang**  
**Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI**  
**2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	9.156.861	9.661.295	13.925.458	13.939.299	16.754.337	12.687.450
2	CTRA	10.349.358	11.862.107	13.208.497	14.774.323	17.116.898	13.462.237
3	GDMT	904.423	857.970	719.733	590.414	538.878	722.284
4	JRPT	3.479.530	3.482.332	3.437.170	3.578.038	3.564.983	3.508.411
5	MKPI	920.106	2.154.420	2.880.176	2.897.297	2.276.439	2.225.688
6	MTLA	1.069.729	1.213.581	1.407.526	1.430.127	1.874.478	1.399.088
7	PUDP	89.429	11.3501	13.5765	20.1639	17.0215	142.110
<b>Rata-rata</b>		<b>3.709.919</b>	<b>4.192.172</b>	<b>5.102.046</b>	<b>5.344.448</b>	<b>6.042.318</b>	<b>4.878.181</b>

**Sumber: Bursa Efek Indonesia**

Dari data tabel Total Hutang diatas dapat diketahui bahwa perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia mengalami penurunan yang dilihat dari rata-rata perusahaan secara keseluruhan, 5 perusahaan yang mengalami penurunan yaitu GDMT, JRPT, MKPI, MTLA, PUDP. Namun terdapat 2 perusahaan yang mengalami peningkatan yaitu BSDE sebesar Rp.12.687.450 dan CTRA sebesar Rp.13.462.237. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan mampu menjaga asetnya tanpa harus dibiayai oleh hutang-hutangnya, tetapi total hutang yang terus meningkat akan membuat perusahaan akan selalu mengeluarkan kas nya untuk membayar hutang. Hal ini menandakan bahwa perusahaan tidak bisa menjaga asset nya dan perusahaan tersebut selalu dibiayai oleh hutang-hutangnya.

Berikut ini adalah daftar total modal pada Perusahaan propert dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2013-2017

**Tabel 1.4**  
**Total Modal**  
**Perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI**  
**2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	13.415.298	22.096.690	22.096.690	24.352.907	29.196.851	21.507.035
2	CTRA	9.765.513	11.421.371	13.050.221	14.297.927	14.954.656	12.697.938
3	GDMT	403.424	666.347	554.257	638.759	703.837	593.325
4	JRPT	2.683.648	4.140.931	4.140.931	4.906.399	5.976.496	4.181.881
5	MKPI	1.918.709	2.161.794	2.829.195	3.714.904	4.551.608	3.035.242
6	MTLA	1.764.755	2.213.217	2.213.217	2.502.403	2.999.352	2.303.373
7	PUDP	277.197	310.155	310.155	329.530	334.507	307.937
<b>Rata-rata</b>		<b>4.318.363</b>	<b>5.464.329</b>	<b>6.456.381</b>	<b>7.248.976</b>	<b>8.388.187</b>	<b>6.375.247</b>

**Sumber : Bursa Efek Indonesia**

Dari data tabel total modal di atas dapat diketahui bahwa perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dilihat dari hasil rata-rata secara keseluruhan perusahaan mengalami penurunan yaitu GDMT, JRPT, MKPI, MTLA dan PUDP, tetapi terdapat dua perusahaan yang mengalami peningkatan yaitu BSDE sebesar Rp.21.507.035 dan CTRA sebesar Rp.12.697.938. Total modal yang menurun disebabkan perusahaan harus membayar kewajiban beserta bunganya. Sebab apabila ekuitas perusahaan menurun maka modal untuk kegiatan operasional juga menurun yang mengakibatkan pendapatan menurun.

*Dividen per share* merupakan pembagian laba perusahaan kepada para pemegang saham yang jumlahnya sebanding dengan jumlah lembar saham yang beredar. Perusahaan dengan dividen yang besar dan lebih stabil dari perusahaan sejenisnya akan lebih diminati oleh para investor, sehingga permintaan saham

perusahaan akan meningkat. *Dividend per share* yang tinggi diyakini akan dapat meningkatkan harga saham perusahaan. Informasi mengenai *Dividend per share* sangat diperlukan untuk mengetahui berapa besar keuntungan setiap lembar saham yang akan diterima oleh para pemegang saham.

Berikut tabel Dividen per Share perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2013-2017

**Tabel 1.5**  
***Dividen per Share***  
**Perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di BEI**  
**2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	12	15	5	5	5	9,00
2	CTRA	19	808	14,25	4,75	9,50	171,66
3	GDMT	50	65	45	25	16	40,20
4	JRPT	53	13,50	21	24	26	27,50
5	MKPI	205	223,70	327	369	369	298,74
6	MTLA	6,50	368,50	4,20	5,30	8,80	78,66
7	PUDP	12	12	11	3	1	7,80
Rata-rata		<b>51,50</b>	<b>215,10</b>	<b>61,06</b>	<b>62,29</b>	<b>62,19</b>	<b>90,43</b>

**Sumber : Bursa Efek Indonesia**

Berdasarkan data *Dividen per share* perusahaan Properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia fenomena yang terjadi adalah hasil rata-rata perusahaan *dividend per share* mengalami penurunan, terdapat 5 perusahaan yang mengalami penurunan yaitu BSDE, GDMT, JRPT, MTLA dan PUDP. Dividen yang menurun disebabkan karena perusahaan menahan labanya untuk mendanai kegiatan operasional, membayar hutang atau di investasikan kembali. *Dividend per share* yang rendah kurang diminati investor, tetapi *dividend per share* yang tinggi akan lebih diminati investor karena investor akan memperoleh kepastian modal yang ditanamkannya, yakni berupa hasil dividen. Namun perlu

diingat bahwa perusahaan juga perlu memperhatikan kebutuhan investasinya, sehingga perusahaan perlu menetapkan kebijakan dividen yang berkaitan dengan penentuan pembagian pendapatan antar pengguna untuk dibayarkan kepada pemegang saham sebagai dividen dan untuk digunakan dalam perusahaan yang akan diperlukan untuk investasi perusahaan.

Menurut Fahmi (2014, hal 83) *Earning per Share* atau laba per lembar saham adalah tingkat keuntungan bersih untuk setiap lembar sahamnya yang mampu diraih perusahaan pada saat menjalankan operasinya. *Earning per Share* menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba untuk tiap lembar sahamnya atau gambaran mengenai sejumlah rupiah yang akan diperoleh oleh investor dari setiap jumlah saham yang dimilikinya. Oleh karena itu, dengan mengetahui *Earning per Share* suatu perusahaan maka investor dapat menilai potensi pendapatan yang akan diterimanya.

Berikut tabel *Earning per Share* pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017

**Tabel 1.6**  
***Earning per Share***  
**Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI**  
**2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	166,07	217,53	122,17	105,86	268,45	176,02
2	CTRA	93,20	118,30	122,99	75,90	33,66	88,80
3	GDMT	906,35	1.198,91	1.170,92	855,98	671,97	960,83
4	JRPT	39,78	52,54	63,49	73,49	81,01	62,06
5	MKPI	385,53	461,37	938,24	1.264,90	1.258,66	861,78
6	MTLA	31,38	35,35	27,99	35,45	59,00	37,83
7	PUDP	80,06	45,68	83,73	69,55	18,27	59,46
Rata-rata		<b>243,20</b>	<b>304,24</b>	<b>316,36</b>	<b>354,45</b>	<b>341,60</b>	<b>320,97</b>

Sumber: Bursa Efek Indonesia

Berdasarkan data *Earning per share* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia fenomena yang terjadi adalah hasil rata-rata *Earning per share* dari 7 perusahaan mengalami penurunan, 5 perusahaan yang mengalami penurunan yaitu perusahaan BSDE, CTRA, JRPT, MTLA, PUDP dan 2 perusahaan yang mengalami peningkatan yaitu GDMT dan MKPI. *Earning per Share* yang rendah akan membuat investor kurang percaya untuk menanamkan modalnya karena investor akan melihat *Earning per Share* yang tinggi. Apabila *earning per Share* meningkat membuat investor akan menganggap perusahaan mempunyai prospek yang cerah di masa yang akan datang, sehingga akan meningkatkan harga saham suatu perusahaan.

Dari adanya fenomena masalah yang terjadi, maka penelitian ini diberi judul “**Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan pada Perusahaan Property dan Real estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia**”

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka penulis mengidentifikasi masalah penelitian sebagai berikut :

1. Terjadinya penurunan harga saham pada perusahaan yang akan membuat investor kurang percaya dan berdampak pada turunnya nilai perusahaan
2. Terjadinya penurunan Nilai buku perlembar saham pada perusahaan yang mengalami penurunan membuat hasil pengembalian investasi yang rendah kepada pemegang saham

3. Total modal yang menurun disebabkan perusahaan harus membayar hutang beserta bunga nya yang mengakibatkan modal untuk kegiatan operasional menurun
4. *Dividend per share* mengalami penurunan dikarenakan perusahaan menahan labanya untuk di investasikan kembali yang mengakibatkan hasil dividen yang di terima investor akan menjadi lebih rendah
5. *Earning per share* mengalami penurunan yang akan membuat investor tidak tertarik untuk menanamkan modalnya, sebab *earning pershare* mencerminkan hasil yang akan didapatkan oleh investor dimasa yang akan datang

### **C. Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi diatas, penulis tidak akan membahas terlalu jauh untuk menghindari meluasnya pembahasan permasalahan dalam penelitian ini. Oleh karena itu, permasalahan dalam penelitian ini dibatasi pada pengaruh keputusan investasi (*price earning ratio*), keputusan pendanaan (*debt to equity ratio*) dan kebijakan dividen (*dividend payout ratio*) terhadap nilai perusahaan (*price book value*) pada perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Keputusan Investasi (*price earning ratio*) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*) pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI?

2. Apakah Keputusan Pendanaan (*debt to equity ratio*) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*) pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI?
3. Apakah kebijakan Dividen (*dividend payout ratio*) berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*) pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI?
4. Apakah keputusan investasi (*price earning ratio*), keputusan pendanaan (*debt to equity ratio*) dan kebijakan dividen (*dividend payout ratio*) berpengaruh terhadap Nilai perusahaan (*price book value*) pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI?

#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Setelah di temukannya permasalahan dari penelitian diatas maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Keputusan Investasi (*price earning ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*) pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Keputusan Pendanaan (*debt equity ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*) pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Kebijakan Dividen (*dividend payout ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*) pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI

- d. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Keputusan Investasi (*price earning ratio*), Keputusan Pendanaan (*debt equity ratio*) dan Kebijakan Dividen (*dividend payout ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*price book ratio*) pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI

## **2. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain sebagai berikut :

- a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen yang berpengaruh terhadap nilai perusahaan sehingga dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang lebih mendalam mengenai return nilai perusahaan yang listed di Bursa Efek Indonesia

- b. Manfaat praktis

Sebagai bahan pertimbangan investor dalam melakukan investasi, keputusan pendanaan guna menilai perusahaan dan kebijakan dividen yang akan di bagikan oleh perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

- c. Manfaat Bagi Penulis

Dapat memberikan tambahan pengetahuan dari hasil penelitian sehingga dapat membuka peluang untuk lebih menerapkan pengetahuan tersebut.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Uraian teoritis**

##### **1. Nilai Perusahaan**

##### **a. Pengertian Nilai Perusahaan**

Nilai Perusahaan merupakan indikator penilaian pasar bagi perusahaan secara keseluruhan sebab dengan nilai yang tinggi menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi. Meningkatnya nilai perusahaan dapat menarik nilai investor untuk menanamkan modalnya. Nilai perusahaan merupakan suatu bentuk nama baik yang diperoleh perusahaan dalam melakukan kegiatan perusahaan dalam periode tertentu. Nilai perusahaan yang baik merupakan suatu tujuan oleh setiap perusahaan karena apabila nilai perusahaan tinggi maka investor akan tertarik untuk menanamkan modalnya ke perusahaan.

Peningkatan nilai perusahaan adalah sebuah prestasi yang sesuai dengan keinginan para pemiliknya, dengan meningkatnya nilai perusahaan, maka kesejahteraan para pemilik pun juga akan meningkat. Nilai perusahaan sangat penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Semakin tinggi harga saham maka semakin tinggi pula nilai perusahaan. Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2015, hal 6) Nilai perusahaan adalah sebagai berikut “Nilai Perusahaan merupakan harga yang tersedia dibayar oleh calon pembeli apabila perusahaan tersebut dijual.”

Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan para pemilik perusahaan dengan nilai perusahaan yang tinggi tentu akan menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga akan tinggi.

Menurut Kamaludin dan Indriani (2012, hal 4)

“nilai perusahaan adalah sama dengan harga saham, apabila jumlah lembar saham dikalikan dengan nilai pasar per lembar ditambah dengan nilai pasar hutang, apabila kita anggap konstan nilai hutang, maka setiap peningkatan harga saham dengan sendirinya akan meningkatkan nilai perusahaan.”

Investor yang ingin menginvestasikan dananya dipasar modal yang berupa nilai perusahaan, investor harus mengetahui nilai perusahaan dalam menentukan pembelian nilai perusahaan pada suatu perusahaan. Menurut Hery (2017, hal 2) “Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan, yang sering dikaitkn dengan harga saham”. Semakin tinggi harga saham nilai perusahaan pun akan meningkat. Nilai perusahaan yang tinggi menjadi keinginan pemilik perusahaan, karena menunjukkan kemakmuran pemegang saham juga tinggi.

Menurut Wijaya (2017, hal 8)

“Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan yang biasanya dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan mengindikasikan tingkat kepercayaan pasar atas prospek perusahaan dimasa mendatang”.

Keputusan investor akan menentukan nilai perusahaan, nilai perusahaan sangatlah penting karena dengan nilai perusahaan yang tinggi akan diikuti oleh tingginya kemakmuran pemegang saham. Menurut Sartono (2010, hal 487) “nilai perusahaan merupakan nilai jual sebuah perusahaan sebagai suatu bisnis yang sedang beroperasi”. Adanya nilai jual diatas nilai likuidasi adalah nilai dari organisasi manajemen yang menjalankan perusahaan itu”.

Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Untuk membandingkan nilai harga saham lebih mahal atau lebih murah dengan menggunakan *price book value*. Menurut Sugiono dan Untung (2016, hal 70) “*price book value* menggambarkan seberapa besar pasar menghargai nilai buku saham suatu perusahaan”. Semakin tinggi rasio *price book value* berarti pasar percaya akan prospek perusahaan tersebut. Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2015, hal 76) “*price book value* menunjukkan berapa besar nilai perusahaan yang telah atau sedang ditanamkan oleh pemilik perusahaan tersebut”.

#### **b. Tujuan dan Manfaat Nilai Perusahaan**

Tujuan nilai perusahaan menurut teori dari beberapa ahli diantaranya, menurut Hery (2017, hal 6) “untuk meningkatkan kemakmuran para pemegang saham, dan peningkatan harga saham yang identik dengan peningkatan nilai perusahaan”. Sedangkan menurut Sahar (2013, hal 69) menyatakan:

“Tujuan memaksimalkan nilai perusahaan sama dengan memuaskan semua kepentingan terkait, sehingga dengan tujuan seperti ini maka semua pihak akan merasakan manfaat keberadaan perusahaan yaitu meningkatkan nilai hidup semua stakeholder bahkan dampak multipliernya secara tidak langsung akan meningkatkan perekonomian dan mutu kehidupan secara nasional”

Dapat disimpulkan tujuan nilai perusahaan adalah untuk meningkatkan nilai harga saham dan untuk menarik para investor dan manfaat nilai perusahaan menciptakan kemakmuran bagi para pemangku kepentingan dalam suatu perusahaan itu sendiri.

### c. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Perusahaan

Nilai perusahaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu sebagai berikut :

Menurut Hery (2017, hal 2) menjelaskan bahwa jika harga saham yang dimiliki perusahaan tinggi maka mencerminkan penilaian investor terhadap perusahaan karena perusahaan dianggap mampu memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Faktor – faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah :

- 1) Profitabilitas
- 2) Ukuran Perusahaan

Berikut penjelasan dari faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan:

#### 1) Profitabilitas

Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan dalam suatu periode tertentu. Apabila profitabilitas baik maka para stakeholder yang terdiri dari investor, pemasok dan juga investor akan melihat sejauh mana perusahaan dapat menghasilkan laba dari penjualan dan investasi. Semakin baik kinerja perusahaan maka semakin baik nilai perusahaan.

#### 2) Ukuran Perusahaan

Ukuran Perusahaan merupakan suatu skala untuk mengklasifikasikan besar kecilnya perusahaan menurut berbagai cara, antara lain total asset, total penjualan, nilai pasar saham dan sebagainya. Ukuran perusahaan dapat menentukan persepsi investor terhadap perusahaan tersebut. Semakin besar perusahaan dapat memberikan asumsi bahwa perusahaan tersebut dikenal oleh masyarakat luas sehingga lebih mudah untuk meningkatkan nilai perusahaan. Meningkatnya nilai perusahaan sebuah prestasi yang sesuai

dengan para pemiliknya, karena dengan meningkatkan nilai perusahaan maka kesejahteraan pemilik juga meningkat

Sedangkan menurut Kamaludin dan Indriani (2012, hal 5) faktor-faktor yang mempengaruhi nilai perusahaan adalah:

- 1) Keputusan investasi tentang alokasi dana ke berbagai macam aktiva
- 2) Keputusan mendapat modal dalam kombinasi yang ideal antara modal asing dan modal sendiri
- 3) Keputusan tentang kebijakan deviden kepada pemegang saham.

Faktor faktor tersebut dimaksudkan untuk meningkatkan kemakmuran pemilik perusahaan, dan ditunjukkan oleh meningkatnya nilai perusahaan atau harga saham.

#### **d. Standar Pengukuran Nilai Perusahaan**

Untuk mengukur nilai perusahaan dapat dilihat dari penutupan harga pada periode, nilai perusahaan diukur dengan *Price Book Value* rasio ini menunjukkan perbandingan antara harga saham dengan nilai buku ekuitas perusahaan. PBV sering digunakan sebagai acuan dalam menentukan nilai suatu saham relative terhadap harga pasarnya.

Menurut Hery (2017, hal 7) “semakin rendah PBV berarti semakin rendah harga saham relative terhadap nilai bukunya, sebaliknya semakin tinggi PBV maka semakin tinggi harga saham relative terhadap nilai bukunya”.

Rasio ini dapat dihitung dengan menggunakan rumus menurut Husnan dan Pujiastuti (2015, hal 84):

$$PBV = \frac{\text{Harga saham per lembar}}{\text{Nilai Buku per Lembar saham}}$$

Menurut Sugiono dan Untung (2016, Hal 70) *Price to Book Value* dapat dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$PBV = \frac{\text{Harga saham per lembar}}{\text{Nilai Buku per lembar saham}}$$

## 2. Keputusan Investasi

### a. Pengertian Keputusan Investasi

Investasi merupakan kegiatan dalam menanamkan modal dana dalam suatu bidang tertentu. Investasi dapat dilakukan melalui berbagai cara, salah satu diantaranya adalah investasi dalam bentuk saham. Pemodal atau investor dapat menanamkan kelebihan dananya dalam bentuk saham dipasar bursa. Tujuan utama investor dalam menanamkan dananya yaitu untuk mencari pendapatan atau tingkat pengembalian investasi baik berupa pendapatan dividen maupun pendapatan dari selisih harga jual saham terhadap harga belinya.

Menurut Musthafa (2017, hal 1)

“Keputusan Investasi merupakan keputusan penggunaan danayang dapat membuat pemilik dana menjadi kaya atau lebih makmur. Keputusan penggunaan dana tersebut merupakan keputusan untuk memilih investasi perusahaan dalam melakukan kegiatan operasionalnya.”

Keputusan investasi sangat penting dengan semakin besarnya perkembangan perusahaan dan manajemen dituntut untuk mengambil keputusan. Menurut Fahmi (2014, hal 3) investasi didefinisikan sebagai bentuk pengelolaan dana guna memberikan keuntungan dengan cara menempatkan dana pada alokasi yang diperkirakan akan memberikan tambahan keuntungan. Secara umum investasi diartikan sebagai penanaman

modal, baik modal tetap ataupun modal tidak tetap yang digunakan untuk memperoleh keuntungan suatu perusahaan

Menurut Wijaya (2017, hal 2)

“Keputusan investasi yaitu keputusan manajerial yang dilakukan untuk mengalokasikan dana kepada berbagai macam asset dan tercermin pada sisi kiri laporan posisi keuangan yang akan mengungkapkan seberapa besar asset lancar, tetap dan asset lainnya yang dimiliki oleh perusahaan.”

Keputusan investasi sebagai langkah awal untuk menentukan jumlah aktiva yang dibutuhkan perusahaan. Hal ini sangat penting karena akan menentukan apakah perusahaan akan mendapatkan keuntungan yang besar atau sebaliknya. Menurut Tandelilin (2010, Hal 2) “Investasi merupakan suatu komitmen atas sejumlah dana atau sumber dana lainnya yang dilakukan pada saat ini dengan tujuan memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang”. Keputusan investasi berkaitan dengan proses pemilihan satu atau lebih alternatif investasi yang dinilai menguntungkan bagi perusahaan.

Menurut Sudrajat dan Suwaji (2018, Hal 144) “Keputusan investasi mempunyai dimensi waktu jangka panjang sehingga keputusan yang akan diambil harus dipertimbangkan dengan baik karena mempunyai konsekuensi berjangka panjang”. Perusahaan yang akan menginvestasikan modalnya harus lebih teliti dalam mengambil keputusan, biasa perusahaan akan melihat *price earning ratio* perusahaan untuk mengevaluasi investasi yang prospektif.

Menurut Fahmi (2014, hal 97) “bagi para investor semakin tinggi *price earning ratio* terhadap laba maka pertumbuhan laba yang diharapkan juga akan mengalami kenaikan”. *Price earning ratio* menggambarkan apresiasi pasar terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, oleh karena itu pemahaman terhadap *price earning ratio* perlu dilakukan. Menurut Tandelilin

(2010, hal 375) “*price earning ratio* mengindikasikan besarnya rupiah yang harus dibayarkan investor untuk memperoleh satu rupiah *earning* perusahaan”. *price earning ratio* juga sebagai ukuran harga relative dari sebuah saham perusahaan. Tingginya *price earning ratio* menunjukkan bahwa pasar bersedia membayar lebih terhadap pendapatan atau laba suatu perusahaan serta memiliki harapan yang tinggi terhadap masa depan perusahaan tersebut.

### **b. Tujuan Keputusan Investasi**

Terdapat beberapa alasan tujuan seorang investor melakukan investasi Menurut Tandelilin (2010,hal 8) tujuan dari investasi antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Mendapatkan kehidupan yang layak dimasa yang akan datang
- 2) Mengurangi tekanan inflasi,
- 3) Dorongan untuk menghemat pajak

Berikut penjelasan dari alasan tujuan seseorang melakukan investasi:

- 1) Mendapatkan kehidupan yang layak dimasa yang akan datang, seseorang yang bijaksana akan berfikir bagaimana meningkatkan taraf hidupnya dari waktu ke waktu atau setidaknya berusaha bagaimana mempertahankan tingkat pendapatannya yang ada sekarang agar tidak berkurang dimasa yang akan datang
- 2) Mengurangi tekanan inflasi. Dengan melakukan investasi dalam pemilikan perusahaan atau objek lain, seseorang dapat menghindari diri dari risiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi.
- 3) Dorongan untuk menghemat pajak, beberapa Negara banyak melakukan kebijakan yang bersifat mendorong tumbuhnya investasi.

dimasyarakat melalui pemberian fasilitas perpajakan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang-bidang tertentu.

### **c. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Investasi**

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan investasi.

Menurut Abi (2016, Hal 13) adalah sebagai berikut:

- 1) Tingkat pengembalian yang diharapkan
- 2) Tingkat bunga
- 3) Ketersediaan faktor-faktor produksi
- 4) Pangsa pasar
- 5) Iklim usaha yang kondusif

Berikut penjelasan dari faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi:

#### 1) Tingkat pengembalian yang diharapkan

Tingkat pengembalian yang diharapkan dari investasi sangat dipengaruhi oleh kondisi internal yaitu tingkat efisiensi pada proses produksi dan distribusi, kualitas SDM, dan tingkat teknologi perusahaan, maupun kondisi eksternal yaitu perkiraan tingkat produksi, pertumbuhan ekonomi domestik maupun internasional dan kebijakan pemerintah

#### 2) Tingkat bunga

Bunga pinjaman salah satu faktor yang dijadikan biaya dalam investasi. Jika biaya pinjaman semakin tinggi, maka akan berdampak pada biaya investasi yang semakin besar.

#### 3) Ketersediaan faktor-faktor produksi

Semakin banyak dan mudah diperoleh faktor produksi tersedia, maka semakin lancar produksi berjalan. Kondisi ini dapat menjadi daya tarik

investor untuk berinvestasi. Faktor tersebut antara lain tenaga kerja maupun kekayaan

#### 4) Pangsa pasar

Salah satu faktor utama yang selalu menjadi perhatian investor yaitu pangsa pasar atau peluang pasar. Semakin besar pangsa pasar yang tersedia peluang investasi untuk berkembang pun semakin besar

#### 5) Iklim usaha yang kondusif

Iklim usaha yang kondusif termasuk keamanan dan stabilitas politik. Kebijakan pemerintah mendukung iklim investasi akan menarik minat investor. Pemerintah memberikan kemudahan dalam perizinan usaha, perbaikan infrastruktur dan sebagainya. Selain itu keamanan dan stabilitas politik akan memberikan kepastian dan rasa aman bagi investor untuk melakukan investasi.

Sedangkan menurut Budiman (2018, hal 69) faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi adalah:

- 1) Valuasi, dengan membandingkan harga pasar dengan nilai wajar dari perusahaan tersebut. Tentunya investasi yang menarik adalah ketika harga yang ditawarkan berada dibawah nilai wajar.
- 2) Kinerja Perusahaan, kita dapat memperhatikan tingkat pertumbuhan, tingkat profitabilitas, kondisi utang, demikian juga laba bersih serta kinerja lainnya.
- 3) Likuiditas Saham, yakni kemudahan untuk membeli dan menjual saham. jika kita membeli saham yang tidak likuid, tentu akan menjadi risiko untuk kita.

Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasimempunyai arti penting bagi investor sebelum mengambil keputusan investasi, karena akan berpengaruh terhadap setiap penggunaan dana (investasi) maupun dalam

keberhasilan untuk pencapaian suatu perusahaan dan semua inti dari seluruh analisis keuangan.

#### **d. Standar Pengukuran Keputusan Investasi**

Keputusan investasi diproksikan dengan *price earning ratio* yang merupakan indikasi penilaian pasar modal terhadap kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba atau keuntungan potensial perusahaan dimasa yang akan datang. *Price earning ratio* juga merupakan rasio yang menunjukkan tingkat pertumbuhan sebuah perusahaan. *Price earning ratio* yang tinggi menunjukkan prospek pertumbuhan perusahaan yang bagus dan risikonya rendah.

Menurut Fahmi (2014, hal 84) *Price earning ratio* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$Price\ earning\ ratio = \frac{\text{Harga Saham per lembar}}{\text{Laba per lembar saham}}$$

Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2015, hal 84) "*Price earning ratio* rasio ini membandingkan harga saham per lembar dengan laba per lembar saham atau *earning per share*". Rasio ini dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$Price\ earning\ ratio = \frac{\text{Harga per lembar Saham}}{\text{Laba per lembar saham}}$$

### **3. Keputusan Pendanaan**

#### **a. Pengertian Keputusan Pendanaan**

Keputusan pendanaan merupakan kebijakan tentang keputusan pembelanjaan atau pembiayaan investasi. Keputusan pendanaan mencakup

bagaimana mendanai kegiatan perusahaan agar optimal, cara memperoleh dana untuk investasi yang efisien dan cara mengoptimalkan sumber dana optimal yang harus dipertahankan. Menurut Musthafa (2017, hal 1) “Keputusan Pendanaan atau keputusan pemenuhan dana merupakan keputusan untuk memilih kebijakan jenis dana yang akan digunakan dalam kegiatan operasi perusahaan.”

Keputusan pendanaan berkaitan dengan perubahan struktur modal perusahaan. Struktur modal berkaitan dengan perimbangan manajemen mengelola utang dan ekuitas perusahaan. Menurut Kasmir (2009, hal 6) “Keputusan pendanaan merupakan keputusan yang berkaitan dengan jumlah dana yang disediakan perusahaan, baik yang bersifat utang atau modal sendiri”. Keputusan pendanaan diartikan sebagai keputusan yang menyangkut struktur keuangan. Struktur keuangan perusahaan yaitu komposisi dari keputusan pendanaan yang meliputi hutang jangka pendek, jangka panjang dan modal sendiri.

Menurut Harmono (2011, hal 11)

“Keputusan pendanaan adalah menganalisis kondisi sumber pendanaan perusahaan baik melalui hutang maupun modal yang akan dialokasikan untuk mendukung aktivitas operasi perusahaan, baik dalam investasi modal kerja ataupun asset tetap.”

Pendanaan perusahaan umumnya ditujukan untuk menambah investasi yang dilakukan perusahaan. Jika kondisi internal *financing* tidak mencukupi maka perusahaan dapat mencari alternatif melalui hutang dan modal sendiri. Pemenuhan kebutuhan pendanaan dapat berasal dari sumber intern maupun ekstern perusahaan. Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2015, hal 270) “Keputusan pendanaan menyangkut tentang berapa banyak hutang akan

digunakan, dalam bentuk apa hutang dan modal akan ditarik, dan kapan akan memperoleh dana dana tersebut”.Keputusan pendanaan berhubungan dengan alternative pendanaan yang dilakukan oleh perusahaan.Untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam dengan pemilik perusahaan biasanya menggunakan rasio *debt to equity ratio*.

Menurut Kasmir (2015, hal 157)

“*debt to equity rasio* merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini berguna untuk mengetahui jumlah dana yang disediakan peminjam (kreditor) dengan pemilik perusahaan. Dengan kata lain rasio ini berfungsi untuk mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang.”

*Debt equity ratio* memberikan gambaran terhadap nilai hutang yang dimiliki oleh suatu perusahaan.Menurut Heri (2015, hal 542) “*debt equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui besarnya jumlah dana yang disediakan oleh kreditor dengan jumlah dana yang berasal dari pemilik perusahaan”. Memberikan pinjaman kepada debitur yang memiliki tingkat *debt equity ratio* yang tinggi akan menimbulkan konsekuensi bagi kreditor untuk menanggung risiko yang lebih besar pada saat debitur mengalami kegagalan keuangan.

Menurut Fahmi (2010, hal 303) “*debt equity ratio* menunjukkan komposisi atau struktur modal dari total pinjaman terhadap total modal yang dimiliki perusahaan dalam memenuhi jangka panjangnya”.

#### **b. Tujuan dan Manfaat Keputusan Pendanaan**

Dalam menilai posisi keuangan dan atas kemajuan perusahaan, tujuan yang paling penting dalam hal ini *Leverage* (hutang).Hal ini menunjukkan bahwa semakin besar pendanaan yang disediakan oleh ekuitas semakin besar

jaminan perlindungan yang didapat kreditor perusahaan. Pada dasarnya *Debt to equity ratio* dianalisis untuk suatu tujuan dari struktur modal untuk mengetahui bagaimana memadukan sumber dana yang akan digunakan perusahaan sehingga dapat memaksimalkan harga saham dan nilai perusahaan.

Menurut Kasmir (2012, hal 153) beberapa tujuan *debt to equity ratio* antara lain sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui posisi perusahaan terhadap kewajiban kepada pihak lainnya (kreditor)
- 2) Untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang bersifat tetap (seperti angsuran pinjaman termasuk bunga)
- 3) Untuk menilai keseimbangan antara nilai aktiva khususnya aktiva tetap dan modal
- 4) Untuk menilai seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai oleh hutang
- 5) Untuk menilai seberapa besar pengaruh utang perusahaan terhadap pengelolaan aktiva
- 6) Untuk menilai atau mengukur berapa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan utang jangka panjang
- 7) Untuk menilai berapa dana pinjaman yang segera akan ditagih, terdapat sekian kalinya modal sendiri yang dimiliki

### **c. Faktor –faktor yang mempengaruhi Keputusan Pendanaan**

Keputusan pendanaan suatu keputusan yang menyangkut tentang bentuk dan komposisi pendanaan. keputusan pendanaan yang diambil manajer akan berpengaruh terhadap risiko keuangan yang meliputi kemungkinan ketidakmampuan untuk membayar kewajiban-kewajibannya dan kemungkinan tidak tercapai tingkat laba yang diinginkan.

Menurut Sartono (2016, hal 248) menjelaskan bahwa terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi pendanaan diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Tingkat Penjualan
- 2) Struktur asset
- 3) Tingkat pertumbuhan
- 4) Profitabilitas

- 5) Variabel Laba dan Perlindungan Pajak
- 6) Skala Perusahaan
- 7) Kondisi intern Perusahaan dan Ekonomi Makro

Berikut penjelasan dari faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pendanaan

1) Tingkat Penjualan

Perusahaan dengan penjualan yang relatif stabil berarti memiliki aliran kas yang relatif stabil pula, maka menggunakan utang lebih besar daripada perusahaan dengan penjualan yang tidak stabil.

2) Struktur asset

Perusahaan yang memiliki asset tetap dalam jumlah besar dapat menggunakan utang dalam jumlah besar hal ini disebabkan karena dari skalanya perusahaan besar akan lebih mudah mendapatkan akses ke sumber dana dibandingkan dengan perusahaan kecil. Kemudian besarnya aset tetap dapat digunakan sebagai jaminan atau kolateral utang perusahaan.

3) Tingkat Pertumbuhan Perusahaan

Semakin cepat pertumbuhan perusahaan maka semakin besar kebutuhan dana untuk pembiayaan ekspansi. Semakin besar kemudian untuk pembiayaan mendatang maka semakin besar keinginan perusahaan untuk menahan laba.

4) Profitabilitas

Profitabilitas periode sebelumnya merupakan faktor penting dalam menentukan struktur modal. Dengan laba ditahan yang besar, maka perusahaan akan lebih senang menggunakan laba ditahan sebelum menggunakan utang.

5) Variabel laba dan perlindungan pajak

Variabel ini sangat erat kaitannya dengan stabilitas penjualan. Jika variabilitas laba perusahaan kecil maka perusahaan mempunyai kemampuan yang lebih besar untuk menanggung beban tetap dari utang.

6) Skala perusahaan

Perusahaan besar yang sudah well-established akan lebih mudah memperoleh modal dipasarmodal dibanding dengan perusahaan kecil. Karena kemudahan akses tersebut berarti perusahaan besar memiliki fleksibilitas yang lebih besar

7) Kondisi intern perusahaan dan ekonomi makro

Perusahaan perlu menanti saat yang tepat untuk menjual saham dan obligasi. Secara umum kondisi yang paling tepat untuk menjual obligasi dan saham adalah pada saat tingkat bunga pasar sedang rendah

Keputusan pendanaan sangat penting bagi perusahaan karena menyangkut sumber perolehan dana untuk kegiatan operasi perusahaan. Keputusan ini akan berpengaruh pada struktur modal.

Sedangkan menurut Hery (2015, hal 248) faktor-faktor yang mempengaruhi *debt to equity ratio* adalah sebagai berikut:

- 1) Kemudahan dalam mendapatkan dana
- 2) Jumlah dana yang dibutuhkan
- 3) Jangka waktu pengembalian dana
- 4) Kemampuan perusahaan membayar beban pinjaman
- 5) Pertimbangan pajak
- 6) Masalah kendali perusahaan
- 7) Pengaruhnya terhadap laba perlembar saham

*Debt equity ratio* memberikan gambaran mengenai struktur modal yang dimiliki perusahaan sehingga dapat melihat tingkat risiko tak terbayarkan

suatu hutang dan mencerminkan kemampuan perusahaan membiayai usahanya dengan pinjaman dana yang disediakan pemegang saham.

#### **d. Standard pengukuran Keputusan pendanaan**

Keputusan pendanaan dalam penelitian ini diproksikan dengan *debt to equity ratio*. Tujuan *debt to equity ratio* untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutang yang dimilikinya dengan modal atau ekuitas.

Menurut Sugiono dan Untung (2016, hal 64), “*debt to equity ratio* adalah rasio yang menunjukkan perbandingan hutang dan modal serta merupakan salah satu rasio yang penting karena dapat memberikan pengaruh positif maupun negative terhadap rentabilitas modal perusahaan sendiri”.

*Debt to equity ratio* dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagaiberikut:

$$Debt\ to\ equity\ ratio = \frac{Total\ Hutang}{Total\ Modal}$$

Menurut Fahmi (2010, hal 303) *Debt to equity ratio* dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$Debt\ to\ equity\ ratio = \frac{Total\ Hutang}{Total\ Modal}$$

## **4. Kebijakan Dividen (*Dividend payout ratio*)**

### **a. Pengertian Kebijakan Dividen**

Kebijakan dividen menyangkut keputusan untuk membagikan laba atau menahannya guna diinvestasikan kembali didalam perusahaan. Kebijakan dividen mencakup keputusan mengenai apakah laba yang diperoleh perusahaan

akan ditahan untuk reinvestasi dalam perusahaan. Menurut Wiyono dan Kusuma (2017, hal 11) “Kebijakan dividen adalah hasil dari suatu aktivitas bisnis yang dilakukan oleh manajemen dengan tujuan untuk mencari keuntungan melalui efektifitas kegiatan yang dilakukan serta upaya efisiensi pembiayaan”.

Biasanya perusahaan membagikan dividen setelah mendapatkan laba akhir. Bagian laba akhir yang tidak dibagikan akan diakumulasi menjadi saldo laba. Menurut Margaretha (2014, hal 327) “Kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham atau akan ditahan untuk menambah modal guna pembiayaan investasi dimasa yang akan datang”.Kebijakan dividen perlu di optimalkan untuk mendapatkan keseimbangan antara dividen saat ini dan pertumbuhan laba masa yang akan datang.

Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2015, hal 309) “Kebijakan dividen menyangkut tentang masalah penggunaan laba yang menjadi hak para pemegang saham. Pada dasarnya, laba tersebut bisa dibagi sebagai dividen atau ditahan untuk diinvestasikan kembali”.Pembagian dividen sering dikaitkan dengan kemakmuran pemegang saham sedangkan apabila laba ditahan gunanya sebagai biaya perusahaan itu sendiri.

Menurut Musthafa (2017, hal 303)

“Kebijakan dividen merupakan keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan di bagikan kepada megang saham sebagai dividen atau harus ditahan dalam bentuk laba ditahan guna untuk pembiayaan investasi dimasa yang akan datang.”

Dividen biasanya mendasarkan pada bagian keuntungan yang dibagikan,jika pembayaran berasal dari sumber lain di luar laba ditahan yang

ada saat ini. Dividen yang dibayarkan berasal dari pendapatan atau *earning* dalam bentuk kas atau saham.

Menurut Ambarwati (2013, Hal 64)

”Kebijakan dividen adalah suatu kebijakan yang diambil manajemen perusahaan untuk membayarkan sebagian keuntungan perusahaan kepada pemegang saham daripada menahannya sebagai laba ditahan untuk diinvestasikan kembali agar mendapatkan *capital gains*.”

Dividen merupakan proporsi laba atau keuntungan yang dibagikan kepada pemegang saham. Jumlah yang diperoleh sebanding dengan jumlah lembar saham yang dimiliki pemegang saham. Kebijakan yang dilakukan perusahaan dapat dilihat dari rasio pembayaran dividen atau *dividend payout ratio*.

Menurut Wahyuni dan Hafiz (2018)

“*dividend payout ratio* yaitu besarnya persentase laba bersih setelah pajak yang dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham. Semakin besar rasio ini semakin sedikit laba yang ditahan untuk membiayai investasi yang dilakukan perusahaan”.

Pembayaran dividen yang besar cenderung disukai oleh investor, tetapi apabila pembayaran dividen yang terlalu tinggi akan mengurangi laba perusahaan yang akan digunakan untuk reinvestasi.

#### **b. Tujuan dan Manfaat Kebijakan Dividen**

Dengan membagi dividen saham, perusahaan memperoleh manfaat berupa *saving kas* sehingga dana kas tersebut dapat dipakai untuk tujuan yang lain, namun disisi lain pemegang saham juga dapat menikmati adanya tambahan saham. Menurut Fakhruddin (2013, hal 197) ada beberapa tujuan yang melatarbelakangi dibagikannya dividen saham:

- 1) Untuk meningkatkan jumlah modal perusahaan
- 2) Untuk meningkatkan likuiditas perdagangan saham

Berikut penjelasan dari tujuan pembagian dividen :

1) Untuk meningkatkan jumlah modal perusahaan

Dengan dibagikannya dividen saham, berarti perusahaan mengurangi saldo akun laba ditahan dan ditransfer ke akun modal saham. Dengan demikian perusahaan dapat memiliki struktur permodalan yang lebih kuat

2) Untuk meningkatkan likuiditas perdagangan saham

Dibagikannya dividen berakibatkan jumlah saham yang beredar akan bertambah. Bertambahnya jumlah saham ini, secara teoritis akan menurunkan harga pasar saham setelah dibagikannya dividen. Dengan adanya jumlah saham yang lebih banyak dan diikuti harga saham yang semakin murah akan mendorong peningkatan likuiditas perdagangan saham

**c. Faktor-faktor yang mempengaruhi Kebijakan Dividen**

Semakin tinggi dividen yang dibagikan kepada pemegang saham akan mengurangi kesempatan perusahaan untuk mendapatkan sumber dana intern dalam rangka mengadakan reinvestasi, sehingga dalam jangka panjang akan mengurangi nilai perusahaan sebab pertumbuhan dividen akan berkurang.

Menurut Margaretha (2014, hal 335) faktor-faktor yang mempengaruhi Kebijakan dividen adalah sebagai berikut:

- 1) Faktor Kendala-kendala, perjanjian kredit yang membatasi pembagian deviden.
- 2) Faktor peluang investasi, jumlah proyek dalam *capital budgeting* akan menyebabkan pembagian dividen dalam jumlah yang sedikit.
- 3) Faktor alternatif sumber modal lainnya, kemampuan mensubsidi modal sendiri dengan utang, jika perusahaan dapat menyesuaikan *debt ratio*, perusahaan dapat mempertahankan *cash dividend* yang kontan.

Apabila perusahaan memilih untuk membagikan laba sebagai laba dividen maka sebaiknya perusahaan mengurangi laba yang ditahan dan selanjutnya mengurangi total sebesar dana internal.

Menurut Kamaludin dan Indriani (2018, Hal 337) faktor faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen antara lain:

- 1) Posisi Likuiditas
- 2) Alternatif Pembiayaan lain
- 3) Perkiraan Pendapatan
- 4) Kontrol Kepemilikan
- 5) Inflasi

Berikut penjelasan dari faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen:

1) Posisi Likuiditas

Dividen merupakan arus kas keluar, maka semakin besar dividen yang dibayar maka akan memperkecil posisi likuiditas. Oleh sebab itu jika posisi likuiditas perusahaan sangat baik, maka semakin besar kemungkinan rasio pembayaran dividen

2) Alternatif pembiayaan lain

Apabila perusahaan dapat memperoleh alternatif pembiayaan dalam waktu yang relatif singkat, maka perusahaan dapat lebih leluasa memanfaatkan kas, termasuk untuk membayar dividen.

3) Perkiraan Pendapatan

Perusahaan yang tumbuh dengan baik selama beberapa tahun, biasanya manajemen telah menetapkan perkiraan pendapatan yang tinggi pula. Apalagi prospek ekonomi masa yang akan datang akan lebih baik. Perusahaan seperti ini biasanya akan membayar dividen secara teratur dan stabil

#### 4) Kontrol Kepemilikan

Dalam situasi control kepemilikan agar saham tidak dikuasai oleh kelompok mayoritas manajemen dapat saja menetapkan dividen yang tinggi agar saham minoritas tidak jatuh pada kelompok tertentu, agar meyakinkan pemegang saham minoritas bahwa perusahaan berupaya memakmurkan para pemegang saham.

#### 5) Inflasi

Tingkat inflasi yang tinggi akan berdampak pada sumber-sumber pembiayaan. Artinya sumber pembiayaan sulit diperoleh, walaupun ada suku bunga sangat tinggi. Dalam situasi ini satu-satunya sumber pembiayaan yang relatif murah dengan menahan laba untuk tidak dibagi. Inflasi yang tinggi akan memperkecil kemampuan perusahaan untuk membayar dividen, karena dana kas lebih banyak diinvestasikan kembali untuk membiayai perusahaan.

Dalam kebijakan pembagian dividen perlu dipertimbangkan kelangsungan hidup dan pertumbuhan perusahaan. Dengan demikian laba tidak seluruhnya dibagikan kedalam bentuk dividen namun perlu disisihkan untuk diinvestasikan kembali.

#### **d. Standard Pengukuran Kebijakan Dividen**

Kebijakan dividen adalah keputusan penentuan besaran proporsi laba yang dibagi sebagai dividen saat ini dibandingkan dengan proporsi laba yang ditahan untuk investasi. *Dividen payout ratio* sebagai indikator kebijakan dividen merupakan perbandingan bagian laba yang dibayarkan dalam bentuk

dividen (*dividen per share*) dengan total laba yang tersedia bagi pemegang saham (*earning per share*)

Menurut Margaretha (2014, hal 332) “semakin tinggi *dividend payout ratio* investor akan semakin untung tetapi bagi perusahaan hal ini akan memperlemah *internal financial* karena akan memperkecil laba ditahan”.

*dividen payout ratio* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Dividen Payout Ratio} = \frac{\text{Dividen per Share}}{\text{Earning per Share}}$$

Menurut Fahmi (2014, Hal 85) *dividend payout ratio* dapat dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Dividen Payout Ratio} = \frac{\text{Dividen per Share}}{\text{Earning per Share}}$$

## **B. Kerangka Konseptual**

Penelitian adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan tentang suatu topik yang akan dibahas. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap tingkat keberhasilan perusahaan yang sering dikaitkan dengan harga saham. Perusahaan yang dapat memberikan kemakmuran pemegang saham secara maksimum apabila harga perusahaan meningkat dan perusahaan memiliki dana yang dibagikan kepada pemilik saham. Semakin tinggi harga saham, semakin tinggi kemakmuran pemegang saham.

## 1. Pengaruh Keputusan Investasi (*price earning ratio*) Terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*)

Keputusan investasi merupakan keputusan terpenting dari keputusan lainnya dalam hubungan dengan peningkatan nilai perusahaan. Pentingnya keputusan investasi karena akan berpengaruh terhadap penggunaan dana (investasi) maupun dalam keberhasilan untuk pencapaian suatu perusahaan dan semua inti dari seluruh analisis keuangan. Menurut Sudrajat dan Suwaji (2018, Hal 144) “Keputusan investasi mempunyai dimensi waktu jangka panjang sehingga keputusan yang akan diambil harus dipertimbangkan dengan baik karena mempunyai konsekuensi berjangka panjang”. *Price earning ratio* suatu rasio sederhana yang diperoleh dengan membagi harga pasar suatu saham dengan *earning per share*. *price earning ratio* yang tinggi menunjukkan investasi perusahaan yang bagus dan prospek pertumbuhan perusahaan yang bagus sehingga investor akan tertarik

Hasil penelitian Fenandar dan Raharja (2012) *price earning ratio* berpengaruh terhadap return saham. Semakin tinggi *price earning ratio* saham suatu perusahaan maka harga saham per lembar saham akan cenderung meningkat, sehingga perusahaan akan memperoleh laba yang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Hal ini didukung oleh penelitian dari Putra dan Hidayat (2018) yang menyatakan *price earning ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Penelitian ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan Lebelaha dan Saerang (2016) menyatakan *price earning ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Hal ini tidak sejalan dengan penelitian Jufrizen dan Sari (2015) menyatakan bahwa *price earning ratio*

tidak berpengaruh terhadap *price book value*. Diikuti dengan penelitian Frederick dan Nangoy (2015) menyatakan bahwa *price earning ratio* tidak berpengaruh terhadap *price book value*.

## **2. Pengaruh Keputusan Pendanaan (*debt to equity ratio*) Terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*)**

Keputusan pendanaan berkaitan dengan keputusan perusahaan dalam mencari dana untuk membiayai investasi dan menentukan komposisi sumber pendanaan. Pendanaan perusahaan dapat dikelompokkan berdasarkan sumber dananya yaitu pendanaan internal dan eksternal. Menurut Suad dan Husnan (2015, hal 270) keputusan pendanaan menyangkut keputusan tentang berapa banyak hutang yang digunakan, dalam bentuk apa hutang dan modal sendiri akan ditarik, dan kapan akan memperoleh dana-dana tersebut. Semakin besar perusahaan maka semakin besar pula dana yang dibutuhkan perusahaan untuk memenuhi kegiatan operasionalnya, dalam memenuhi hal tersebut perusahaan dapat menggunakan dana internal (modal) dan menggunakan dana eksternal (hutang). Keputusan untuk memilih menggunakan modal sendiri atau modal pinjaman harus digunakan beberapa perhitungan yang matang

Menurut Hidayati (2013) *debt to equity ratio* sebagai salah satu rasio pengelolaan modal yang mencerminkan kemampuan perusahaan membiayai usahanya dengan pinjaman dana yang disediakan pemegang saham. *Debt to equity ratio* dapat memberikan gambaran mengenai struktur modal yang dimiliki perusahaan sehingga dapat melihat tingkat risiko tak terbayarkan suatu hutang dan juga merupakan rasio pengelolaan modal yang

mencerminkan kemampuan perusahaan membiayai usahanya dengan pinjaman dana yang disediakan pemegang saham.

Hasil Penelitian Setyani dan Astuti (2014) menyatakan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Hal ini didukung oleh penelitian Devianasari dan Suryantini (2015) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Penelitian ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Maimunah dan Hilal (2014) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Hal ini tidak sejalan dengan penelitian purnama (2016) menyatakan bahwa *debt to equity ratio* tidak berpengaruh terhadap *price book value*. Hasil ini sejalan dengan penelitian Kayobi dan Anggraeni (2015) menyatakan bahwa *debt to equity ratio* tidak berpengaruh terhadap *price book value*. Diikuti dengan penelitian Putri dan Isyuardhana (2016) menyatakan bahwa *debt to equity ratio* tidak berpengaruh terhadap *price book value*.

### **3. Pengaruh Kebijakan Dividen (*dividend payout ratio*) Terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*)**

Kebijakan dividen menyangkut tentang masalah penggunaan laba yang menjadi hak para pemegang saham. Pada dasarnya, laba tersebut bisa dibagi sebagai dividen atau ditahan untuk diinvestasikan kembali. Kemampuan perusahaan dalam membayarkan dividen dapat mencerminkan nilai perusahaan, apabila pembagian dividen tinggi harga saham pun akan tinggi dan itu akan mempengaruhi nilai perusahaan.

Menurut Musthafa (2017, hal 303) Kebijakan dividen merupakan keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan di bagikan kepada memegang saham sebagai dividen atau harus ditahan dalam bentuk laba ditahan guna untuk pembiayaan investasi dimasa yang akan datang. *Dividend payout ratio* sebagai penentu seberapa besar laba yang ditahan perusahaan untuk sumber pendanaan dan untuk pembagian dividen kepada pemegang saham. Hal ini menunjukkan perusahaan percaya bahwa informasi dalam dividen dapat memberikan sinyal positif kepada investor.

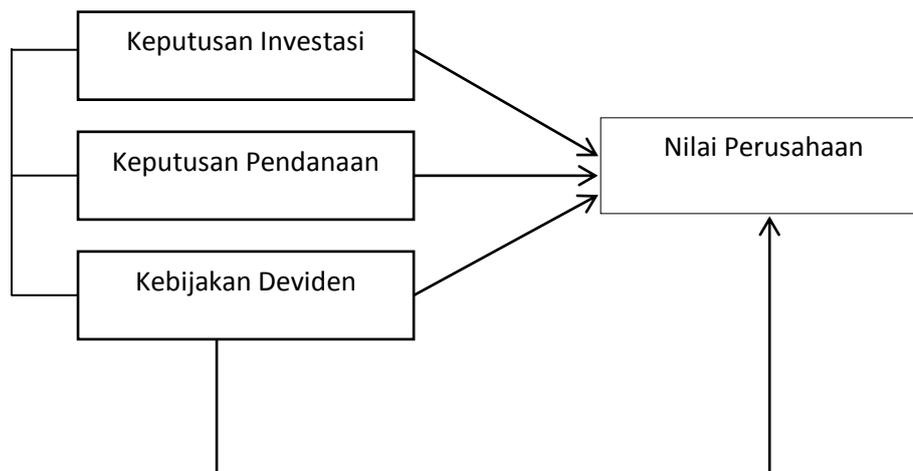
Hasil penelitian yang dilakukan oleh Suroto (2015) menyatakan bahwa *dividend payout ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Hasil penelitian sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Widyanti (2014) menyatakan bahwa *dividend payout ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Diikuti dengan penelitian yang dilakukan oleh Muharti dan Anita (2017) menyatakan bahwa *dividend payout ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Hal ini tidak sejalan dengan penelitian Rullyanto dan Tandika (2018) menyatakan bahwa *dividend payout ratio* tidak berpengaruh terhadap *price book value*. Sejalan Dengan Penelitian Nelwan dan Tulung (2018) menyatakan bahwa *dividend payout ratio* tidak berpengaruh terhadap *price book value*. Diikuti dengan penelitian Lestari dan Paryanti (2016) menyatakan bahwa *dividend payout ratio* tidak berpengaruh terhadap *price book value*.

#### **4. Pengaruh Keputusan Investasi (*price earning ratio*), Keputusan Pendanaan (*debt to equity ratio*), dan Kebijakan Dividen (*dividend payout ratio*) Terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*)**

yang ambil pastinya untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Investasi suatu tindakan menanamkan dana yang ada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang.

*Price earning ratio, debt to equity ratio dan dividend payout ratio* secara bersama-sama berpengaruh terhadap *price book value* karena dapat meningkatkan pertumbuhan laba perusahaan dimasa yang akan datang. Sehingga bersama-sama dapat meningkatkan nilai perusahaan. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan Devianasari dan Suryantini (2015) hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *price earning ratio, debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* berpengaruh terhadap Nilai Perusahaan. Hal ini sejalan dengan penelitian Lebelaha dan Saerang (2016) yang menyatakan bahwa variabel *price earning ratio, debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Diikuti dengan penelitian Fenandar dan Raharja (2012) yang menyatakan bahwa variabel *price earning ratio, debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* berpengaruh terhadap *price book value*.

Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan diatas, maka kerangka konseptual variabel independen dan dependen dalam melihat pengaruh variabel baik secara simultan dan parsial dapat dilakukan pada gambar paradigma dibawah ini :



### C. Hipotesis

Hipotesis Menurut Umar (2011, hal 104) suatu perumusan sementara mengenai suatu hal yang dibuat untuk menjelaskan hal yang dapat menuntun atau mengarahkan penyelidikan selanjutnya

1. Keputusan investasi (*price earning ratio*) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (*price book value*) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017
2. Keputusan Pendanaan (*debt to equity ratio*) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (*price book value*) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2013-2017
3. Kebijakan Dividen (*dividend payout ratio*) berpengaruh terhadap nilai perusahaan (*price book value*) pada property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2013-2017
4. Keputusan investasi (*price earning ratio*), keputusan pendanaan (*debt to equity ratio*) dan kebijakan dividen (*dividend payout ratio*) secara simultan berpengaruh terhadap nilai perusahaan (*price book value*) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia 2013-2017

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan asosiatif. Menurut Umar (2011, hal 30) penelitian asosiatif merupakan pendekatan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih dalam penelitian. Dalam penelitian ini peneliti ingin mengetahui pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

#### **B. Definisi Operasional**

Definisi operasional merupakan petunjuk bagaimana suatu variabel diukur atau mempermudah pemahaman dalam membahas suatu penelitian. Sesuai dengan judul penelitian maka sebagai berikut :

##### **1. Variabel terikat (Dependent Variable)**

###### **a. Nilai Perusahaan**

Variabel dependen merupakan variabel yang dipengaruhi oleh variabel independen. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah nilai perusahaan. Nilai perusahaan diproksikan dengan *Price to Book Value* (PBV). Menurut Sugiono dan Untung (2016, hal 70) *Price to Book Value* dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$PBV = \frac{\text{Harga per lembar Saham}}{\text{Nilai Buku per Lembar saham}}$$

## 2. Variabel Bebas (Independent Variabel)

### a. *Price Earning Ratio*

*Price Earning Ratio* (PER) (Variabel independen/ $X_1$ ) adalah rasio yang menunjukkan berapa besar keuntungan yang diperoleh investor atau pemegang saham per saham. Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2015, hal 84) PER dirumuskan sebagai berikut :

$$PER = \frac{\text{Harga per lembar Saham}}{\text{Laba Per Lembar Saham}}$$

### b. *Debt to Equity Ratio (DER)*

*Debt to Equity Ratio* (DER) (Variabel independen/ $X_2$ ) adalah rasio yang membandingkan antara total hutang dengan total ekuitas atau modal sendiri. Menurut Fahmi (2010, hal 303) DER dirumuskan sebagai berikut :

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

### c. *Dividen Payout Ratio*

*Dividen Payout Ratio* (DPR) (Variabel independen/ $X_3$ ) adalah rasio yang membandingkan antara dividen dengan laba bersih per lembar saham. Menurut Marghareta (2014, hal 332) DPR dirumuskan sebagai berikut :

$$DPR = \frac{\text{Dividen per Share}}{\text{Earning per Share}}$$

### C. Tempat dan Waktu Penelitian

#### 1. Tempat Penelitian

Tempat penelitian ini dilakukan di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2013-2017 melalui [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

#### 2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan Desember 2018 sampai dengan Maret 2019.

Adapun jadwal penelitian sebagai berikut

**Tabel III.1**  
**Waktu Penelitian**

NO	Kegiatan Penelitian	BULAN															
		Desember				Januari				Februari				Maret			
		2018				2019				2019				2019			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan judul	■															
2	Pembuatan proposal		■														
3	Bimbingan proposal			■	■												
4	Seminar proposal					■											
5	Pengumpulan data						■	■	■	■	■	■	■				
6	Bimbingan Skripsi										■	■	■	■	■	■	■
7	Sidang meja hijau														■		

### D. Populasi dan Sampel

#### 1. Populasi Penelitian

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah perusahaan Properti dan Real estate di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2013-2017 yang berjumlah 48 perusahaan

**Tabel III.2**  
**Nama Perusahaan Properti dan Real estate di Bursa Efek Indonesia**  
**Periode 2013-2017**

NO	KODE EMITEN	NAMA PERUSAHAAN
1	ARMY	Armidian Karyatama Tbk.
2	APLN	Agung Podomoro Land Tbk.
3	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk.
5	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk.
6	BEST	Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
7	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk
8	BIPP	Bhuawanatala Indah Permai Tbk.
9	BKDP	Bukti Darmo Property Tbk.
10	BKSL	Sentul City Tbk.
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
12	COWL	Cowell Development Tk.
13	CTRA	Ciputra Development Tbk.
14	DART	Duta Anggada Realty Tbk.
15	DILD	Intiland Development Tbk.
16	DMAS	Puradelta Lestari Tbk.
17	DUTI	Duta Pertiwi Tbk.
18	ELTY	Bakrieland Development Tbk.
19	EMDE	Megapolitan Development Tbk.
20	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk
21	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk.
22	GAMA	Gading Development Tbk.
23	GMTD	Goa Makasar Toutrism Development Tbk.
24	GPRA	Perdana Gapura Prima Tbk.
25	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk.
26	JRPT	Jaya Real Property Tbk.
27	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk.
28	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk.
29	LPCK	Lippo Cikarang Tbk.
30	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.
31	MDN	Modernland Realty Tbk.
32	MKPI	Metropolitan Kenjtana Tbk
33	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk.
34	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
35	MTSM	Metro Realty Tbk.
36	NIRO	Nirvana Development Tbk.
37	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk.
38	PPRO	PP Property Tbk
39	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk.
40	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk.
41	PWON	Pakuwon Jati Tbk.
42	RBMS	Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk.

43	RDTX	Roda Vivatex Tbk.
44	RODA	Pikko Land Development Tbk.
45	SCBD	Dadanayasa Arthatama Tbk.
46	SMDM	Suryamas Dutamakmur
47	SMRA	Sumarecon Agung Tbk.
48	TARA	Sitara Propertindo Tbk

## 2. Sampel

Setelah menentukan populasi penelitian maka selanjutnya peneliti melakukan penarikan sampel. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik penarikan sampel purposive sampling. Teknik penarikan sample purposive sampling yaitu metode penarikan sample yang tidak memberi peluang atau kesempatan yang sama pada setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi sample. Hanya elemen populasi yang memenuhi kriteria tertentu dari penelitian ini saja yang bisa dijadikan sample penelitian.

Adapun kriteria dalam pengambilan sample yang ditetapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perusahaan Properti dan Real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI)
2. Tersedianya laporan keuangan yang dipublikasikan selama kurun waktu penelitian (periode 2013-2017)
3. Perusahaan menyediakan variabel yang sesuai dengan penelitian yaitu *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio*

Berdasarkan kriteria penarikan sample di atas, maka diperoleh sampel penelitian sebanyak 7 perusahaan Properti dan Real estate. Adapun sampel penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

**Tabel III.3**  
**Nama Perusahaan Properti dan Real estate di Bursa Efek Indonesia**  
**Periode 2013-2017**

NO	KODE EMITEN	NAMA PERUSAHAAN
1	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.
2	CTRA	Ciputra Development Tbk.
3	GMTD	Goa Makasar Tourism Development Tbk.
4	JPRT	Jaya Real Property
5	MKPI	Metropolitan Kenjtana Tbk
6	MTLA	Metropolitan Land Tbk.
7	PUDP	Pudjiati Prestige Tbk.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik dokumentasi yaitu dengan mempelajari, mengklasifikasikan dan menganalisis data sekunder berupa catatan-catatan, laporan keuangan, maupun informasi lainnya yang terkait dengan lingkup penelitian ini. Data penelitian mengenai keputusan investasi (*price earning ratio*), Keputusan pendanaan (*debt to equity ratio*), Kebijakan dividen (*dividend payout ratio*) dan nilai perusahaan (*price book value*) diperoleh dari data laporan keuangan perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif, yakni menguji dan menganalisis data dengan perhitungan angka-angka dan kemudian menarik kesimpulan dari pengujian tersebut. Adapun alat analisis yang digunakan adalah sebagai berikut:

##### **1. Analisis Regresi Linier Berganda**

Analisis regresi bertujuan untuk memprediksi perubahan nilai variabel terikat akibat pengaruh dari nilai variabel bebas.

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \varepsilon \text{ ( Sugiyono 2010, hal 192 )}$$

Keterangan:

$Y$  = Nilai Perusahaan

$\alpha$  = nilai  $Y$  bila  $X_1, X_2, X_3 = 0$

$\beta_1, \beta_2, \beta_3$  = Angka arah Koefisien regres

$X_1$  = *Price Earning Ratio*

$X_2$  = *Debt to Equity Ratio*

$X_3$  = *Dividen Payout Ratio*

$\varepsilon$  = Standar error

metode ini dapat dijadikan sebagai alat rekomendasi untuk pengetahuan atau tujuan pemecahan masalah praktis. Oleh karena itu uji asumsi klasik diperlukan terhadap model yang telah diformulasikan yang mencakup pengujian sebagai berikut:

#### **a. Uji Normalitas**

Uji ini digunakan untuk mengetahui apakah dalam distribusi sebuah data mengikuti atau mendekati distribusi normal. Untuk mendeteksinya yaitu dengan melihat grafik histogram yang membandingkan data observasi dengan distribusi normal. Uji normalitas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan :

Analisis grafik dan analisis statistik. Uji normalitas dalam penelitian ini dilakukan dengan cara analisis grafik. Normalitas dapat dideteksi dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik atau dengan melihat histogram dari residualnya: jika data menyebar di sekitar garis diagonal dan mengikuti garis diagonal atau grafik histogramnya menunjukkan pola distribusi normal (menyerupai lonceng), regresi memenuhi asumsi normalitas. Jika data

menyebar jauh dari garis diagonal dan atau tidak mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogram tidak menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas.

#### **b. Uji Multikolinearitas**

Masalah-masalah yang mungkin akan timbul pada penggunaan persamaan regresi berganda adalah *multikolinearitas*, yaitu suatu keadaan yang variabel bebasnya berkorelasi dengan variabel bebas lainnya atau suatu variabel bebas merupakan fungsi linier dari variabel bebas lainnya. Adanya *Multikolinearitas* dapat dilihat dari *tolerance value* atau *nilai variance inflation factor (VIP)*.

#### **c. Uji Heterokedastisitas**

Uji ini digunakan untuk mengetahui adanya ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain dalam sebuah regresi. Bentuk pengujian yang digunakan dengan metode informal atau metode grafik scatterplot. Adapun dasar analisisnya dapat dikemukakan sebagai berikut:

- 1) Jika ada titik-titik yang membentuk pola tertentu yang teratur maka mengidentifikasi telah terjadi heterokedastisitas.
- 2) Jika tidak ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heterokedastisitas.

#### **d. Uji Autokorelasi**

Uji Autokorelasi bertujuan untuk menguji keberadaan autokorelasi dalam penelitian ini digunakan uji statistik Durbin Watson. Durbin Watson digunakan untuk autokorelasi tingkat satu (first order autocorelattan) dan mensyaratkan adanya intercept (konstanta) dalam model regresi dan tidak ada variabel lagi diantara variabel independen. Kriteria pengujiannya adalah:

- 1) Jika  $0 < d < dL$  berarti ada autokorelasi positif
- 2) Jika  $4 - dL < d < 4$ , berarti ada autokorelasi negatif
- 3) Jika  $4 < d < 4 - d$  Uatau  $dU < d < 4$ , berarti tidak ada autokorelasi positif atau negatif
- 4) Jika  $dL \leq d \leq dU$  atau  $4 - dU \leq d \leq 4 - dL$ , pengujian tidak meyakinkan

## 2. Pengujian Hipotesis

### a. Uji Parsial (Uji t)

Uji ini dilakukan untuk menguji apakah variabel bebas (X) secara individual mempunyai hubungan yang signifikan atau tidak terhadap variabel terikat (Y). Untuk menguji signifikan hubungan, digunakan rumus uji statistik t (Sugiyono 2010, hal 184) sebagai berikut:

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

Keterangan

t = nilai tertimbang

r = koefisien korelasi

n = banyaknya pasangan rank

#### 1) Bentuk pengujian

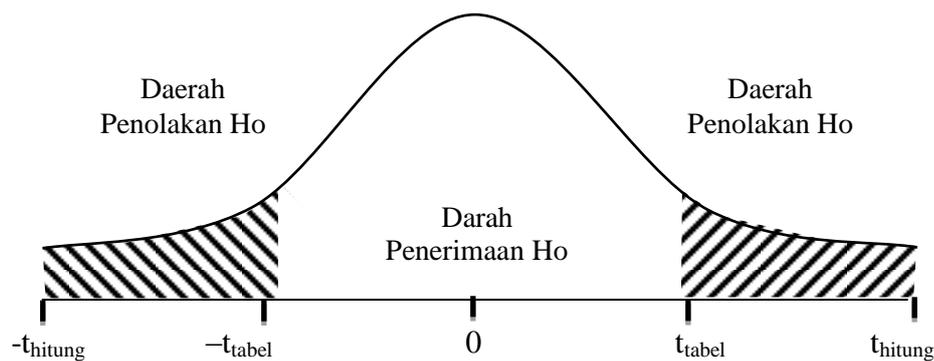
$H_0 : r_s = 0$ , artinya tidak terdapat pengaruh antara variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y)

$H_0 : r_s \neq 0$ , artinya terdapat pengaruh antara variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y)

## 2) Kriteria Pengambilan Keputusan

$H_0$  diterima: jika  $-t_{hitung} \leq t_{tabel}$ , artinya tidak ada pengaruh *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* terhadap Nilai perusahaan

$H_0$  ditolak: jika  $-t_{hitung} < -t_{tabel}$  dan  $t_{hitung} > t_{tabel}$ , terdapat pengaruh antara *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* terhadap Nilai perusahaan



**Gambar III- I Kriteria Pengujian Hipotesis Uji t**

### b. Uji F

Untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan atau pengaruh antara variabel independen secara serentak terhadap variabel dependen digunakan uji F. Hipotesis yang menyatakan ada pengaruh antara variabel independen terhadap variabel dependen dapat diketahui dengan menggunakan uji F, dengan rumus sebagai berikut:

$$F_h = \frac{\frac{R^2}{K}}{(i-R^2)(n-k-l)}$$

Keterangan

$F_h$  = nilai  $f$  hitung

$R^2$  = Koefisien korelasi berganda

$K$  = Jumlah variabel

$N$  = Jumlah anggota sampel

1) Bentuk pengujian

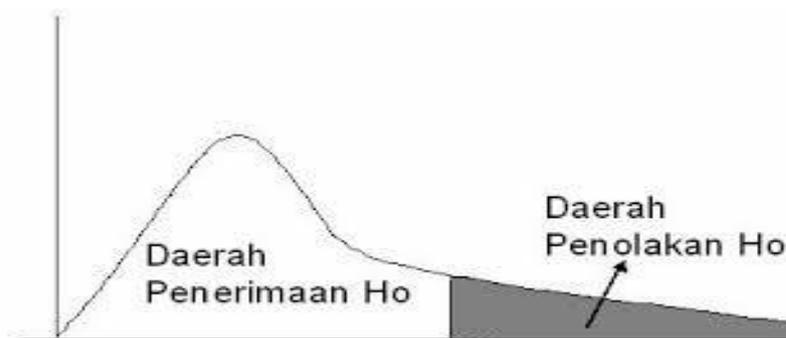
$H_0 : r_s =$  tidak ada pengaruh antara *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* terhadap nilai perusahaan

$H_0 : r_s \neq$  ada pengaruh antara *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* terhadap nilai perusahaan

2) Kriteria pengambilan keputusan

Tolak  $H_0$  apabila  $F_{hitung} > F_{tabel}$  atau  $-F_{hitung} < -F_{tabel}$

Terima  $H_0$  apabila  $F_{hitung} \leq F_{tabel}$  atau  $-F_{hitung} \geq -F_{tabel}$



**Gambar III. II Kriteria pengujian Hipotesisi Uji  $f$**

### 3. Koefisien Determinasi (R-Square)

Uji ini untuk mengetahui apakah ada pengaruh antara variabel bebas dengan variabel terikat digunakan koefisien determinasi, yaitu dengan mengkuadratkan koefisien yang ditemukan, yaitu dengan rumus sebagai berikut

$$D = R^2 \times 100\%$$

Keterangan :

D = Determinasi

R = Nilai Korelasi Berganda

100% = Persentase Kontribusi

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Objek Penelitian**

Objek penelitian yang digunakan adalah perusahaan Property dan Real estate selama periode 2013-2017. Penelitian ini melihat apakah ada pengaruh antara keputusan investasi (*price earning ratio*), keputusan pendanaan (*debt to equity ratio*), kebijakan dividen (*dividend payout ratio*) berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan (*price book value*) dengan menggunakan pendekatan penelitian asosiatif yang menggunakan dua atau lebih variabel. Dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang berasal dari Bursa Efek Indonesia (BEI) pada tahun 2013-2017.

##### **2. Variabel Penelitian**

###### **a. Nilai Perusahaan**

Variabel terikat (Y) yang digunakan dalam penelitian ini adalah Nilai Perusahaan. Nilai perusahaan merupakan penilaian investor tentang seberapa baik kondisi suatu perusahaan dan kondisi ini dapat tercermin melalui harga pasar saham perusahaan. Nilai perusahaan dapat diukur dengan *price book value* (PBV). *Price book value* menunjukkan rasio pasar yang digunakan untuk mengukur kinerja harga pasar saham terhadap nilai bukunya.

Berikut adalah data nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) :

**Tabel IV.1**  
**Price Book Value (PBV)**  
**Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI**  
**2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	2,28	1,80	1,57	1,39	1,12	1,63
2	CTRA	1,23	1,66	1,72	1,44	1,47	1,50
3	GDMT	2,09	0,93	1,37	1,10	1,47	1,39
4	JRPT	4,10	4,47	2,47	2,45	2,07	3,11
5	MKPI	4,69	6,71	5,66	6,57	7,60	6,25
6	MTLA	1,63	1,66	0,74	1,08	1,02	1,23
7	PUDP	0,57	0,50	0,45	0,38	0,44	0,47
Rata-rata		2,37	2,53	2,00	2,06	2,17	2,23

**Sumber : Bursa Efek Indonesia**

Berdasarkan dari tabel yang diperoleh pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia fenomena yang terjadi dalam perusahaan tersebut adalah rata-rata nilai *price book value* mengalami penurunan, terdapat 5 perusahaan yang mengalami penurunan dan 2 perusahaan mengalami peningkatan yaitu JRPT dan MKPI. *Price book value* yang mengalami penurunan menunjukkan bahwa perusahaan property dan real estate tidak mampu menjaga nilai asset yang tinggi. Karena nilai perusahaan dapat mencerminkan nilai asset yang dimiliki perusahaan, semakin rendah nilai *Price book value* menunjukkan nilai perusahaan tidak baik. Nilai perusahaan yang baik dapat membuat persepsi investor baik pula terhadap perusahaan.

#### **b. Keputusan Investasi (*price earning ratio*)**

Variabel (X1) yang digunakan dalam penelitian ini adalah keputusan investasi. Keputusan investasi merupakan keputusan yang sangat berisiko. Oleh sebab itu perlu dilakukan analisis kelayakan dan investasi agar risiko kegagalan dan kerugian mampu diminimalisasi sehingga keuntungan yang dihasilkan dapat

optimal. Keputusan Investasi diukur dengan *price earning ratio*, ratio ini menunjukkan hasil bagi antara harga saham dengan laba bersih per saham.

Berikut ini tabel *Price earning ratio* (PER) pada perusahaan property dan real estate tahun 2013-2017 yang terdaftar di bursa efek Indonesia:

**Tabel IV.2**  
***Price Earning Ratio***  
**Perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di BEI**  
**2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	10,54	8,30	14,73	16,58	6,33	11,30
2	CTRA	8,48	10,57	11,87	17,59	35,20	16,74
3	GDMT	9,16	5,09	6,41	8,12	15,14	8,78
4	JRPT	20,11	19,79	11,73	11,91	11,11	14,93
5	MKPI	24,64	33,16	17,99	20,36	28,99	25,03
6	MTLA	12,11	12,59	7,68	9,99	6,75	9,82
7	PUDP	6,00	9,65	5,02	5,46	24,63	10,15
Rata-rata		13,00	14,16	10,78	12,86	18,31	13,82

**Sumber : Bursa Efek Indonesia**

Berdasarkan dari tabel yang diperoleh pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia fenomena yang terjadi dalam perusahaan tersebut adalah *price earning ratio* mengalami penurunan, namun terdapat 3 perusahaan yang mengalami peningkatan yaitu CTRA, JRPT dan MKPI. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan tidak dapat menjaga nilai *price earning ratio* agar tetap mengalami peningkatan. Karena semakin tinggi nilai *price earning ratio* maka perusahaan dapat dikatakan mampu meningkatkan pertumbuhan laba yang diharapkan.

### **c. Keputusan Pendanaan (*Debt to equity ratio*)**

Variabel bebas (X2) yang digunakan dalam penelitian ini adalah keputusan pendanaan yang diukur dengan *debt to equity ratio*. Rasio ini digunakan untuk membandingkan antara total kewajiban dengan total ekuitas perusahaan. *Debt to*

*equity ratio* menggambarkan pengukuran struktur utang yang dilakukan oleh perusahaan dalam mengelola usahanya. Apabila ratio ini tinggi maka pendanaan dengan utang semakin tinggi, dan perusahaan semakin sulit menutupi utang-utangnya dengan aktiva yang dimilikinya.

Berikut ini tabel *Debt to equity ratio* (DER) pada perusahaan property dan real estate periode 2013-2017 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia:

**Tabel IV.3**  
***Debt to equity ratio* (DER)**  
**Perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI**  
**2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	0,68	0,52	0,63	0,57	0,57	0,60
2	CTRA	1,06	1,04	1,01	1,03	1,14	1,06
3	GDMT	2,24	1,29	1,30	0,92	0,77	1,30
4	JRPT	1,30	1,09	0,83	0,73	0,60	0,91
5	MKPI	0,48	1,00	1,02	0,78	0,50	0,75
6	MTLA	0,61	0,60	0,64	0,57	0,62	0,61
7	PUDP	0,32	0,39	0,44	0,61	0,51	0,45
Rata-rata		0,96	0,85	0,84	0,75	0,67	0,81

**Sumber : Bursa Efek Indonesia**

Berdasarkan dari tabel yang diperoleh pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia fenomena yang terjadi dalam perusahaan tersebut adalah nilai rata rata *debt to equity ratio* mengalami penurunan, tetapi terdapat 3 perusahaan yang mengalami peningkatan yaitu CTRA, GDMT dan JRPT. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan cukup mampu membiayai perusahaannya dengan modal yang dimilikinya. *Debt to equity ratio* yang rendah menunjukkan kinerja yang semakin baik, karena menyebabkan tingkat pengembalian semakin tinggi. Sehingga investor cenderung memilih saham. Tetapi apabila *debt to equity ratio* tinggi maka akan mempunyai dampak

buruk terhadap kinerja perusahaan karena tingkat utang yang semakin tinggi berarti beban bunga akan semakin besar yang berarti mengurangi keuntungan.

**d. Kebijakan Dividen (*Dividend payout ratio*)**

Variabel bebas (X3) yang digunakan dalam penelitian ini adalah kebijakan dividen yang diukur dengan *dividend payout ratio*. Ratio ini menunjukkan persentase besarnya laba yang akan dibagikan kepada pemegang saham. *Dividend payout ratio* membandingkan antara dividen per lembar saham dengan laba perlembar saham, semakin tinggi ratio ini maka perusahaan memberikan sinyal positif bagi para investor mengenai prospek saham karena mengindikasikan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan.

Berikut tabel *Dividend payout ratio* pada perusahaan property dan real estate periode 2013-2017 yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

**Tabel IV.4**  
***Dividen payout ratio (DPR) Perusahaan property dan real estate***  
**Yang terdaftar di BEI Periode 2013-2017**

NO	KODE EMITEN	TAHUN					Rata-rata
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	BSDE	9,03	6,90	4,09	4,72	1,86	5,32
2	CTRA	20,39	6,83	11,59	6,26	28,22	14,66
3	GDMT	5,52	5,42	3,84	2,92	2,38	4,02
4	JRPT	133,23	25,69	33,08	32,66	32,09	51,35
5	MKPI	53,17	48,49	34,85	29,17	29,31	39,00
6	MTLA	20,71	10,42	15,01	14,95	14,92	15,20
7	PUDP	14,99	26,27	13,14	4,31	5,47	12,84
	Rata-rata	36,72	18,57	16,51	13,57	16,32	20,34

**Sumber: Bursa Efek Indonesia**

Berdasarkan dari tabel yang diperoleh pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di bursa efek Indonesia fenomena yang terjadi dalam perusahaan tersebut adalah *Dividend payout ratio* mengalami penurunan. Namun terdapat 2 perusahaan yang mengalami peningkatan yaitu JRPT dan MKPI.

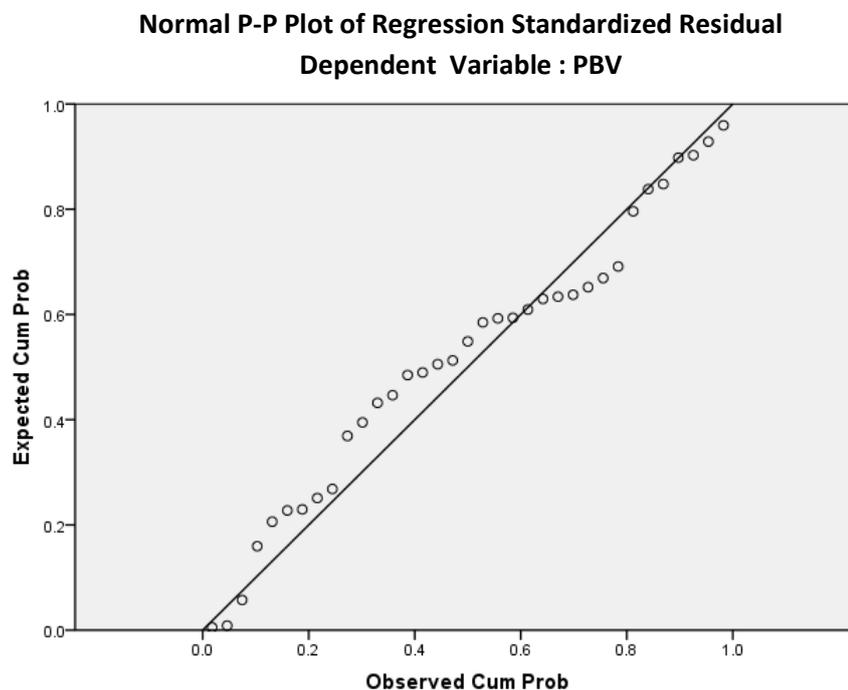
*Dividend payout ratio* yang rendah di sebabkan karena perusahaan menahan labanya untuk kegiatan operasional perusahaan atau untuk diinvestasikan kembali hal ini membuat investor kurang menyukai *dividend payout ratio* yang rendah

### 3. Analisis Data

Uji asumsi klasik merupakan persyaratan analisis regresi berganda. Dalam uji asumsi klasik ini meliputi uji normalitas, uji multikolinieritas, uji heterokedastisitas, dan uji autokorelasi.

#### a. Uji Normalitas

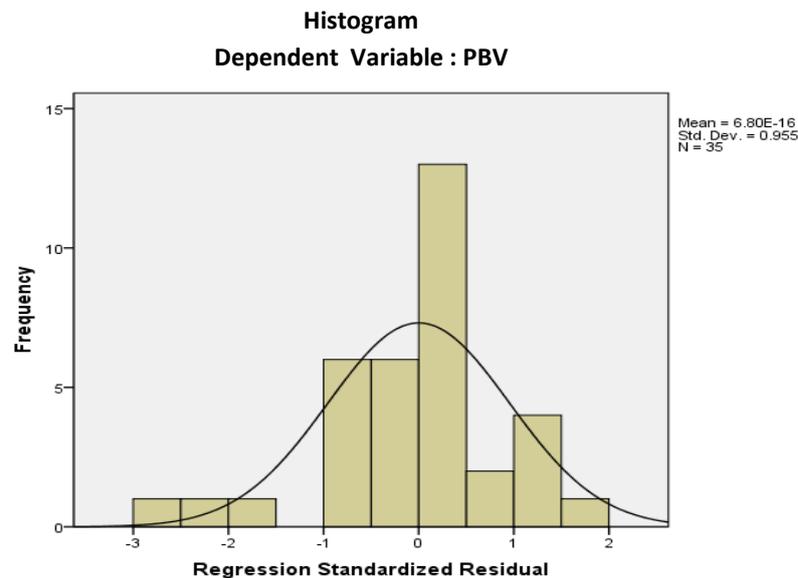
Uji normalitas dilakukan untuk melihat apakah dalam model regresi variabel dependen dan independennya memiliki distribusi yang normal atau tidak. Berikut ini dapat dilihat grafik hasil penelitian data yang telah diolah dengan pengujian SPSS 18 adalah sebagai berikut:



**Gambar IV.1 Uji Normalitas P-P**

Sumber : Hasil Pengelolaan SPSS 18

Berdasarkan grafik diatas, dapat dilihat bahwa titik-titik menyebar mengikuti garis diagonal, oleh karena itu normalitas data dengan menggunakan **P-P Plot of Regression Standardized Residual** diatas, dapat dinyatakan bahwa data tersebut berdistribusi normal dan sudah memenuhi asumsi normalitas.



**Gambar IV.2 Uji Normalitas Histogram**

Sumber : Hasil Pengelolaan SPSS 18

Berdasarkan grafik histogram diatas diketahui bahwa grafik histogram menunjukkan pola berdistribusi normal. Karena kurva memiliki kecenderungan yang berimbang, baik pada sisi kiri maupun kanan dan kurva berbentuk menyerupai lonceng yang hampir sempurna.

Salah satu uji statistik yang dapat digunakan untuk menguji normalitas residual adalah uji statistik. Kolmogorov Smirov (K-S). Uji (K-S) maka kriteria pengujian adalah sebagai berikut:

- a) Jika angka signifikansi  $> 0,05$  maka data mempunyai distribusi normal
- b) Jika angka signifikansi  $< 0,05$  maka data tidak mempunyai distribusi normal

**Tabel IV.5**  
**Hasil Uji Kolmogorov Smirnov (K-S)**

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		Unstandardized Residual
N		35
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.0000000
		.51620144
Most Extreme Differences	Absolute	.114
	Positive	.101
	Negative	-.114
Kolmogorov-Smirnov Z		.677
Asymp. Sig. (2-tailed)		.749

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber : Hasil Pengelolaan SPSS 18

Dari hasil pengelolaan data pada tabel diatas diperoleh besarnya nilai *Kolmogorov Smirnov* adalah 0.677 dan signifikansi 0,749. Nilai signifikansi lebih besar dari 0,05 maka  $H_0$  diterima yang berarti data residual berdistribusi normal.

#### **b. Uji Multikolinearitas**

Uji Multikolinearitas digunakan untuk menguji ada tidaknya masalah dalam regresi yang dilihat dengan nilai VIF (*Variance Inflasi Factor*) dan nilai toleransi (*Tolerance*). Uji Multikolinearitas ini digunakan untuk menguji apakah regresi ditemukan adanya korelasi yang tinggi antara variabel bebasnya, karena model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi antara variabel independen tersebut, dalam hal ini ketentuannya adalah:

- a. Bila  $VIF > 10$ , maka terdapat multikolinearitas
- b. Bila  $VIF < 10$ , maka tidak terdapat multikolinearitas
- c. Bila  $Tolerance > 0,1$ , maka tidak terjadi multikolinearitas
- d. Bila  $Tolerance < 0,1$ , maka terjadi multikolinearitas

**Tabel IV.6**  
**Hasil Uji Multikolinearitas**

Coefficients <sup>a</sup>								
Model	95.0% Confidence Interval for			Correlations			Collinearity Statistics	
	B		Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF	
	Lower Bound	Upper Bound						
1 (Constant)	-2.613	-.755						
PER	.288	1.092	.654	.532	.411	.763	1.311	
DER	.093	1.031	.348	.402	.287	.976	1.024	
DPR	.032	.463	.529	.388	.275	.776	1.289	

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Pengelolaan SPSS 18

Dari tabel IV.6 menunjukkan hasil uji multikolinearitas bahwa nilai VIF dan nilai tolerance untuk masing-masing variabel sebagai berikut:

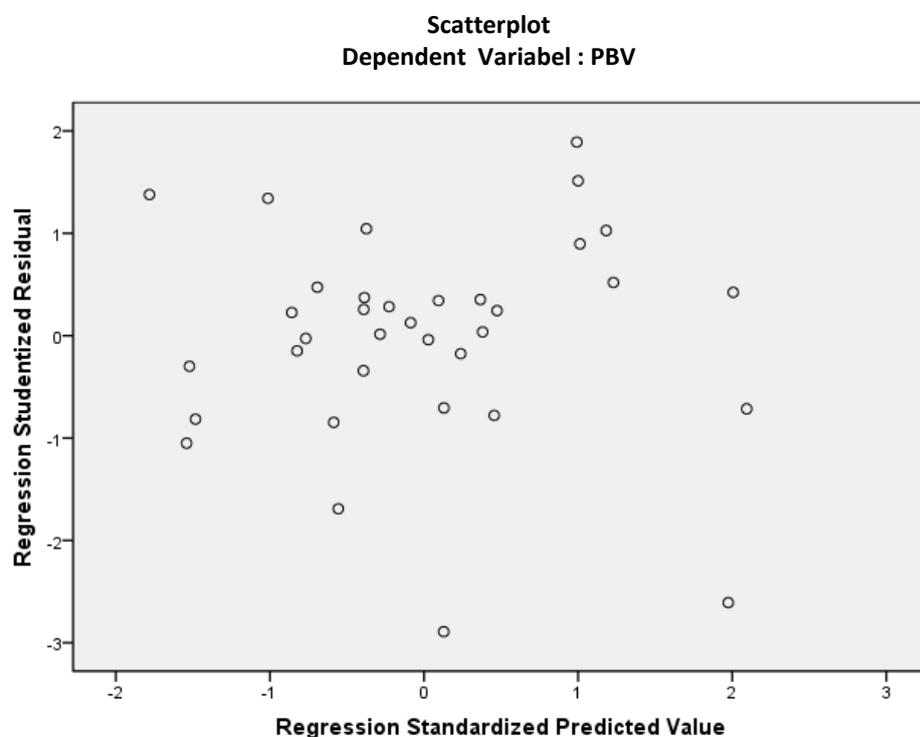
- 1) Nilai tolerance *price earning ratio* (X1) sebesar  $0,763 > 0,1$  dan nilai VIF sebesar  $1,311 < 10$  maka variabel *price earning ratio* dinyatakan bebas dari multikolinearitas
- 2) Nilai tolerance *Debt to equity ratio*(X2) sebesar  $0,976 > 0,1$  dan nilai VIF sebesar  $1,024 < 10$  maka variabel *Debt to equity ratio* dinyatakan bebas dari multikolinearitas
- 3) Nilai tolerance *Dividend payout ratio* (X3) sebesar  $0,776 > 0,1$  dan nilai VIF sebesar  $1,289 < 10$  maka variabel *dividend payout ratio* dinyatakan bebas dari multikolinearitas

### c. Uji Heterokedastisitas

pengujian ini bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dan residual pengamatan ke pengamatan lain. Model regresi yang baik adalah tidak terjadi heterokedastisitas. Cara mendeteksi ada atau tidaknya heterokedastisitas adalah dengan melihat grafik plot antara lain

prediksi variabel dependen. Dasar untuk menentukan ada atau tidaknya heterokedastisitas adalah:

- a. Ada pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyemping), maka mengindikasikan telah terjadi heterokedastisitas
- b. Jika ada pola yang jelas, serta titik-titik menyebar diatas dan dibawah angka 0 pada sumbu Y, maka tidak terjadi heterokedastisitas



**Gambar IV.3 Hasil Uji Heterokedastisitas**

Sumber : Hasil Pengelolaan SPSS 18

Dari grafik scatterplot terlihat bahwa titik-titik data menyebar diatas dan dibawah atau disekitaran 0. Titik-titik data tidak hanya mengumpul diatas dan dibawah, penyebaran titik-titik tidak membentuk pola bergelombang melebar dan menyempit serta melebar kembali. Hal ini dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi

heterokedastisitas pada model regresi sehingga model regresi layak dipakai untuk melihat *Price Book Value* (PBV) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI berdasarkan masukan variabel independen *Price earning ratio*, *Debt to equity ratio* dan *Dividend payout ratio*.

#### d. Uji Autokorelasi

Pengujian ini bertujuan untuk menguji apakah ada terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada suatu periode dengan kesalahan pengganggu periode sebelumnya dalam model regresi. Jika terjadi autokorelasi dalam model regresi berarti koefisien korelasi yang diperoleh menjadi tidak akurat, sehingga model regresi yang baik adalah tidak terjadi atau bebas dari autokorelasi. Untuk mendiagnosis adanya autokorelasi dalam satu model regresi dilakukan melalui pengujian Durbin-Watson (Uji D-W).

**Tabel IV.7**  
**Hasil Uji Autokorelasi**

Model Summary <sup>b</sup>					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.757 <sup>a</sup>	.573	.532	.54060	2.150

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

b. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Pengelolaan SPSS 18

Kriteria untuk penilaian terjadinya autokorelasi adalah sebagai berikut:

- a. Jika  $0 < d < dL$  berarti ada autokorelasi positif
- b. Jika  $4 - dL < d < 4$ , berarti ada autokorelasi negatif
- c. Jika  $4 < d < 4 - d$  Uatau  $dU < d < 4$ , berarti tidak ada autokorelasi positif atau negatif
- d. Jika  $dL \leq d \leq dU$  atau  $4 - dU \leq d \leq 4 - dL$ , pengujian tidak meyakinkan

Berdasarkan perhitungan yang dilakukan dengan uji autokorelasi didapatkan nilai Durbin-Watson statistiknya sebesar 2,150 yang berarti bahwa tidak terjadi autokorelasi.

### 1. Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi berganda digunakan untuk menguji hipotesis, metode regresi berganda yang menghubungkan variabel dependen dengan beberapa variabel independen dalam satu model prediktif tunggal. Uji regresi berganda digunakan untuk menguji pengaruh *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* terhadap *price book value*. Hubungan antar variabel tersebut dapat digambarkan dengan persamaan berikut :

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

Berikut ini adalah hasil perhitungan regresi berganda dengan menggunakan SPSS 18

**Tabel IV.8**  
**Hasil Uji Regresi Berganda**

Model	Coefficients <sup>a</sup>		
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients
	B	Std. Error	Beta
1 (Constant)	.276	.707	
PER	.690	.197	.470
DER	.562	.230	.290
DPR	.247	.106	.312

a. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Pengelolaan SPSS 18

Dari tabel diatas maka dapat diketahui nilai-nilai sebagai berikut:

$$\text{Konstant } \alpha = 0,276$$

$$\text{PER (X1)} = 0,690$$

$$\text{DER (X2)} = 0,562$$

$$\text{DPR (X3)} = 0,247$$

Dari hasil tersebut, maka model persamaan regresinya adalah:

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

$$Y = -1,684 + 0,690X_1 + 0,562X_2 + 0,247X_3$$

Persamaan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Konstanta sebesar 0,267 dengan arah hubungan positif menunjukkan bahwa apabila variabel independen dianggap konstan maka nilai perusahaan telah mengalami peningkatan sebesar 0,267
2. Nilai koefisien regresi *price earning ratio* sebesar 0,690 atau 69% dengan arah hubungan positif menunjukkan bahwa setiap kenaikan *price earning ratio* maka akan diikuti oleh kenaikan *price book value* sebesar 0,690 atau 69% dengan asumsi variabel independen lainnya dianggap konstant.
3. Nilai koefisien regresi *Debt to equity ratio* sebesar 0,562 atau 56,2% dengan arah hubungan positif menunjukkan bahwa setiap kenaikan *Debt to equity ratio* maka akan diikuti oleh kenaikan *price book value* sebesar 0,562 atau 56,2% dengan asumsi variabel independen lainnya dianggap konstant.
4. Nilai koefisien regresi *Dividend payout ratio* sebesar 0,247 atau 24,7% dengan arah hubungan positif menunjukkan bahwa setiap kenaikan *dividend payout ratio* maka akan diikuti oleh kenaikan *price book value* sebesar 0,247 atau 24,7% dengan asumsi variabel independen lainnya dianggap konstant.

## 2. Pengujian Hipotesis

### a. Uji Parsial (Uji T)

Uji t digunakan untuk menguji koefisien regresi secara parsial dari variabel independennya. Untuk menentukan nilai t statistik tabel digunakan tingkat signifikan 5% derajat kebebasan (*degree of freedom*)  $df=(n-2)$  dimana n adalah jumlah data yang diamati.

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

Dimana

t = nilai thitung

r = koefisien korelasi

n = jumlah data yang diamati

Bentuk Pengujian:

$H_0 : r_s = 0$ , artinya tidak terdapat pengaruh yang signifikan secara parsial dari seluruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y)

$H_a : r_s \neq 0$ , artinya terdapat pengaruh yang signifikan secara parsial dari seluruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y)

Kriteria Pengambilan Keputusan:

$H_0$  ditolak jika :  $-t_{tabel} \leq t_{hitung} \leq t_{tabel}$ , pada  $df = n-2$

$H_a$  diterima jika :  $t_{hitung} > t_{tabel}$  atau  $-t_{hitung} < -t_{tabel}$

Dari hasil pengelolaan data yang dilakukan dengan SPSS hasil yang ditunjukkan adalah sebagai berikut:

**Tabel IV.9**  
**Hasil Uji t**

Model		Coefficients <sup>a</sup>				
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.267	.707		-3.697	.001
	PER	.690	.197	.470	3.498	.001
	DER	.562	.230	.290	2.442	.021
	DPR	.247	.106	.312	2.343	.026

a. Dependent Variable: PBV

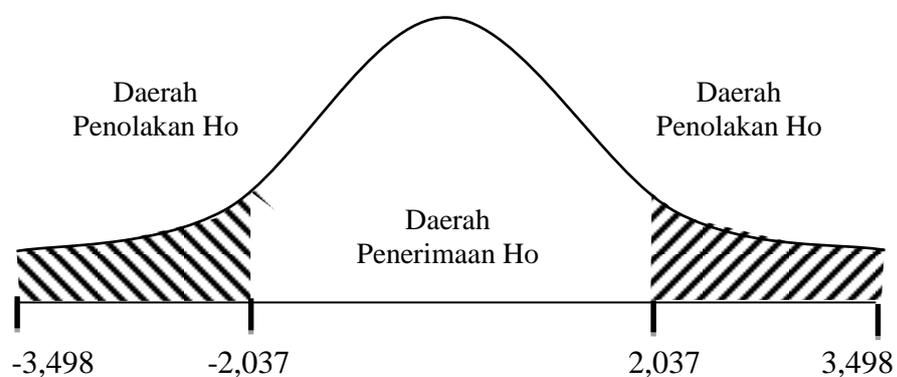
Sumber : Hasil Pengelolaan SPSS 18

### 1) Pengaruh Keputusan Investasi (*price earning ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*)

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah *price earning ratio* secara individual (parsial) mempunyai pengaruh yang signifikan atau tidak terhadap *price book value*. Untuk kriteria Uji t dilakukan pada tingkat  $\alpha = 0,05$  dengan nilai t untuk  $n = 35 - 3 = 32$  adalah 2,037. Untuk itu  $t_{hitung} = 3,498$  dan  $t_{tabel} = 2,037$

Kriteria Pengambilan Keputusan :

1.  $H_0$  ditolak jika :  $-2,037 \leq t_{hitung} \leq 2,037$ , pada  $\alpha = 5\%$
2.  $H_a$  diterima apabila  $t_{hitung} > 2,037$  atau  $t_{hitung} < -2,037$



**Gambar IV.4**  
**Kriteria Pengujian Hipotesis 1**

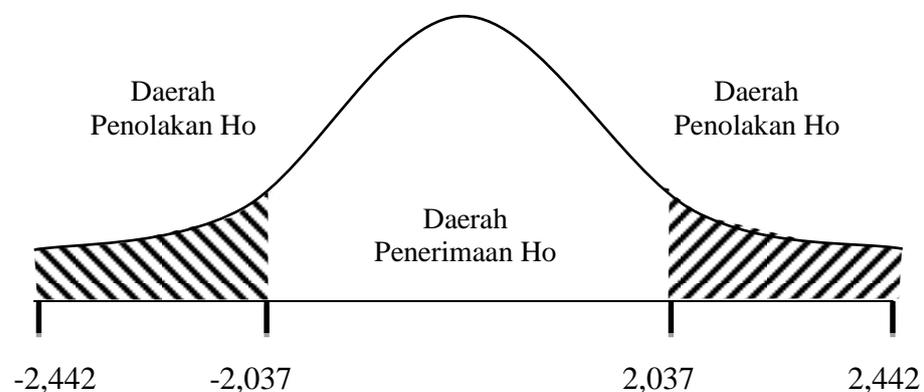
Untuk nilai *Price earning ratio* terhadap *Price book value*, hasil pengelolaan terlihat bahwa nilai  $t_{hitung}$  3,498 >  $t_{tabel}$  2,037 dan nilai Signifikan sebesar  $0,01 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak  $H_a$  diterima. Hal ini menunjukkan bahwa secara parsial terdapat pengaruh signifikan *Price earning ratio* terhadap *Price book value*. Dengan meningkatnya *price earning ratio* maka diikuti dengan meningkatnya *price book value* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

## 2) Pengaruh Keputusan Pendanaan (*debt to equity ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*)

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah *debt to equity ratio* secara individual (parsial) mempunyai pengaruh yang signifikan atau tidak terhadap *price book value*. Untuk kriteria Uji t dilakukan pada tingkat  $\alpha = 0,05$  dengan nilai t untuk  $n = 35 - 3 = 32$  adalah 2,037. Untuk itu  $t_{hitung} = 2,442$  dan  $t_{tabel} = 2,037$

Kriteria Pengambilan Keputusan:

1.  $H_0$  ditolak jika :  $-2,037 \leq t_{hitung} \leq 2,037$ , pada  $\alpha = 5\%$
2.  $H_a$  diterima apabila  $t_{hitung} > 2,037$  atau  $t_{hitung} < -2,037$



**Gambar IV.5**  
**Kriteria Pengujian Hipotesis 2**

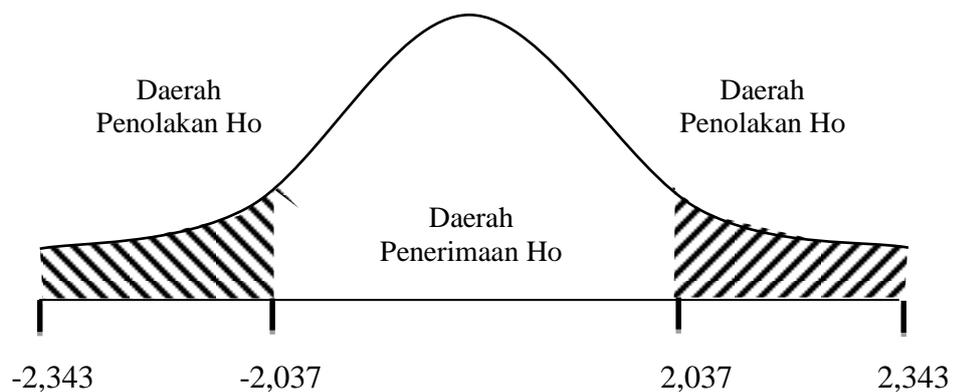
Untuk nilai *Debt to equity ratio* terhadap *Price book value*, hasil pengelolaan terlihat bahwa nilai  $t_{hitung} 2,442 > t_{tabel} 2,037$  dan nilai Signifikan sebesar  $0,021 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Hal ini menunjukkan bahwa secara parsial terdapat pengaruh signifikan *debt to equity ratio* terhadap *Price book value*.

### 3) Pengaruh kebijakan dividen (*dividend payout ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*)

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah *dividend payout ratio* secara individual (parsial) mempunyai pengaruh yang signifikan atau tidak terhadap *price book value*. Untuk kriteria Uji t dilakukan pada tingkat  $\alpha = 0,05$  dengan nilai t untuk  $n = 35 - 3 = 32$  adalah 2,037. Untuk itu  $t_{hitung} = 2,343$  dan  $t_{tabel} = 2,037$

Kriteria Pengambilan Keputusan:

1.  $H_0$  ditolak jika :  $-2,037 \leq t_{hitung} \leq 2,037$ , pada  $\alpha = 5\%$
2.  $H_a$  diterima apabila  $t_{hitung} > 2,037$  atau  $t_{hitung} < -2,037$



**Gambar IV.6**  
**Kriteria Pengujian Hipotesis 3**

Untuk nilai *Dividend payout ratio* terhadap *Price book value*, hasil pengelolaan terlihat bahwa nilai  $t_{hitung} 2,343 > t_{tabel} 2,037$  dan nilai Signifikan  $0,026 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Hal ini menunjukkan bahwa secara

parsial terdapat pengaruh signifikan *Dividend payout ratio* terhadap *Price book value*. Dengan meningkatnya *Dividend payout ratio* maka akan di ikuti dengan meningkatnya *price book value*

#### **b. Uji Simultan (Uji F-statistik)**

Uji F-statistik digunakan untuk menguji besarnya pengaruh dari seluruh variabel independen secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel dependen. Pembuktian dilakukan dengan cara membandingkan nilai  $F_{\text{tabel}}$  dengan nilai  $F_{\text{hitung}}$  yang terdapat pada tabel *analysis of variance*. Untuk menentukan nilai  $F_{\text{tabel}}$ . Tingkat signifikansi yang digunakan sebesar 5% dengan derajat kebebasan (*degree of freedom*)  $df = (n-k-1)$  dimana  $n$  adalah jumlah data yang diamati dan  $k$  jumlah variabel bebas

Bentuk pengujiannya adalah:

$H_0$  : artinya tidak ada pengaruh yang signifikan secara bersama-sama dari seluruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y)

$H_a$  : artinya ada pengaruh yang signifikan secara bersama-sama dari seluruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y)

Kriteria Pengujian :

1. Tolak  $H_0$  apabila  $F_{\text{hitung}} < F_{\text{tabel}}$  atau  $-F_{\text{hitung}} < -F_{\text{tabel}}$
2. Terima  $H_a$  apabila  $F_{\text{hitung}} > F_{\text{tabel}}$  atau  $-F_{\text{hitung}} < -F_{\text{tabel}}$

Dalam penelitian ini, untuk mencari nilai uji F dilakukan dengan menggunakan SPSS versi 18. Hasil perhitungan adalah sebagai berikut:

**Tabel IV.10**  
**Uji Signifikan F**

ANOVA <sup>b</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	12.163	3	4.054	13.872	.000 <sup>a</sup>
	Residual	9.060	31	.292		
	Total	21.222	34			

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

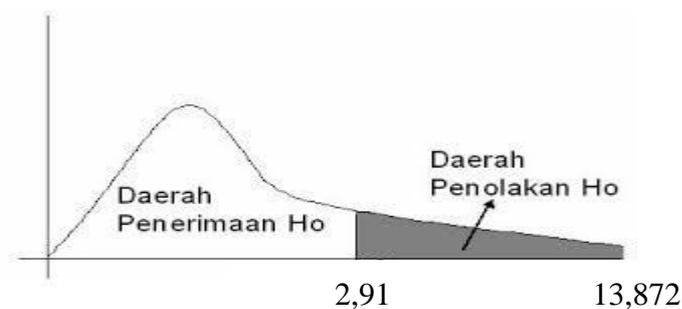
b. Dependent Variable: PBV

Sumber : Hasil Pengelolaan SPSS 18

Untuk kriteria Uji f dilakukan pada tingkat signifikan = 5% dengan nilai  $f_{tabel}$  untuk  $f_{tabel} (n-k-1) = 35-3-1 = 31$  dan hasil yang diperoleh untuk  $f_{tabel}$  adalah sebesar 2,91. Untuk itu  $F_{hitung} = 13,872$  dan  $F_{tabel} = 2,91$

Kriteria Pengambilan Keputusan:

1.  $H_0$  ditolak jika :  $F_{hitung} < F_{tabel}$  atau  $-F_{hitung} > -F_{tabel}$
2.  $H_a$  diterima jika :  $F_{hitung} > 2,91$  atau  $-F_{hitung} > -2,91$



**Gambar IV.7**  
**Hasil pengujian Hipotesis Uji-f**

Dari hasil pengelolaan diatas terlihat bahwa nilai  $F_{hitung} 13,872 > F_{tabel} 2,91$  dan nilai Sig  $0,00 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Artinya ada pengaruh yang signifikan secara bersama-sama dari seluruh variabel bebas

*Price earning ratio*, *Debt to equity ratio* dan *Dividend payout ratio* terhadap variabel terikat *Price Book Value (PBV)*

### 3. Koefisien Determinasi (R-Square)

Koefisien determinasi ( $R^2$ ) berfungsi untuk melihat sejauh mana keseluruhan variabel independen dapat menjelaskan variabel dependen. Apabila koefisien determinasi semakin kuat yang berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel independen. Sedangkan nilai koefisien determinasi (*adjusted R<sup>2</sup>*) yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel independen adalah terbatas. Berikut adalah hasil pengujian statistiknya

**Tabel IV.11**  
**Uji Koefisien Determinasi**

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.757 <sup>a</sup>	.573	.532	.54060

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

Sumber: Hasil Pengelolaan SPSS 18

Pada tabel diatas, dapat dilihat hasil analisis regresi secara keseluruhan menunjukkan nilai R sebesar 0,757 menunjukkan bahwa korelasi atau hubungan Nilai perusahaan (*price book value*) dengan Keputusan Investasi (*price earning ratio*), Keputusan Pendanaan (*debt to equity ratio*) dan Kebijakan Dividen (*dividend payout ratio*) mempunyai tingkat hubungan yang kuat yaitu sebesar:

$$D = R^2 \times 100\%$$

$$D = 0,757 \times 100\%$$

$$D = 75,7\%$$

Tingkat hubungan yang kuat ini dapat dilihat dari tabel pedoman untuk memberikan interpretasi koefisien korelasi.

**Tabel IV.12**  
**Pedoman Untuk Memberikan Interpretasi Koefisien Korelasi**

Interval Koefisien	Tingkat Hubungan
0,000 – 0,199	Sangat Rendah
0,200 – 0,399	Rendah
0,400 – 0,599	Sedang
0,600 – 0,799	Kuat
0,800 – 1,000	Sangat Kuat

Sumber : Sugiyono (2010, hal 183)

Nilai Adjusted R Square ( $R^2$ ) atau koefisien determinasi adalah sebesar 0,573 angka ini mengidentifikasi bahwa nilai perusahaan mampu dijelaskan oleh *price earning ratio*, *debt to equity ratio*, *dividend payout ratio*, sebesar 57,3% sedangkan selebihnya sebesar 42,7% dijelaskan oleh sebab-sebab lain yang tidak diteliti. Kemudian *standart error of the estimate* adalah sebesar 0,54060 dimana semakin kecil angka ini akan membuat model regresi semakin tepat dalam memprediksi Nilai perusahaan.

## **B. Pembahasan**

Pembahasan dalam penelitian ini adalah pengaruh mengenai hasil penemuan penelitian ini terhadap kesesuaian teori, pendapat maupun penelitian terdahulu yang telah dikemukakan sebelumnya serta pola perilaku yang harus dilakukan untuk mengatasi hal tersebut. Berikut ini ada 4 bagian yang akan dibahas dalam pengaruh temuan penelitian ini yang harus mampu menjawab segala pertanyaan yang ada didalam rumusan masalah, yaitu sebagai berikut:

## 1. Pengaruh Keputusan Investasi (*Price Earning Ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*Price Book Value*)

Berdasarkan penelitian diatas mengenai pengaruh antara *Price earning ratio* terhadap *Price book value* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2017, menyatakan bahwa nilai  $t_{hitung} 3,498 > t_{tabel} 2,037$  dan nilai signifikan sebesar  $0,01 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Artinya ada pengaruh yang signifikan *Price earning ratio* terhadap *Price book value* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2017. Hal ini menunjukkan bahwa *price earning ratio* merupakan suatu indikator yang menunjukkan kekuatan *financial* perusahaan. Dengan memperhatikan *price earning ratio* perusahaan dapat menilai seberapa besar laba yang diperoleh dari penjualan saham terhadap investor. Dan investor juga dapat menggunakan PER sebagai indikator dalam pengambilan keputusan untuk melakukan investasi.

Menurut Husnan dan Pudjiastuti (2015, hal 84) bahwa *price earning ratio* (PER), rasio ini membandingkan antara harga saham dengan laba perlembar saham yang diperoleh pemilik perusahaan. Sedangkan Menurut Fahmi (2014, hal 84) bahwa *price earning ratio* atau rasio harga laba perbandingan antara market *price* pershare (harga pasar perlembar saham) dengan *earning per share* (laba perlembar saham) bagi para investor semakin tinggi *price earning ratio* maka pertumbuhan laba yang diharapkan juga mengalami kenaikan.

Hasil penelitian ini dapat dikatakan bahwa semakin tinggi *price earning ratio* berarti saham perusahaan memiliki kinerja baik yang dapat menarik investor untuk membeli saham perusahaan. Suatu pasar yang efisien adalah pasar

sekuritasnya secara cepat dan mencerminkan semua informasi yang tersedia. Jadi, apabila *price earning ratio* semakin meningkat maka pasar akan menangkap sinyal tersebut sebagai informasi yang baik bagi investor. Dengan adanya sinyal baik tersebut akan terjadi perubahan dalam volume perdagangan saham yang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Hasil penelitian Fenandar dan Raharja (2012) *price earning ratio* berpengaruh terhadap return saham. Semakin tinggi *price earning ratio* saham suatu perusahaan maka harga saham per lembar saham akan cenderung meningkat, sehingga perusahaan akan memperoleh laba yang dapat meningkatkan nilai perusahaan. Hal ini didukung oleh penelitian dari Putra dan Hidayat (2018) yang menyatakan *price earning ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Penelitian ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan Lebelaha dan Saerang (2016) menyatakan *price earning ratio* berpengaruh terhadap *price book value*.

## **2. Pengaruh Keputusan Pendanaan (*Debt to Equity Ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*Price Book Value*)**

Berdasarkan hasil penelitian diatas mengenai pengaruh *Debt to equity ratio* terhadap *Price book value* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2017, menyatakan bahwa nilai  $t_{hitung} 2,442 > t_{tabel} 2,037$  dan nilai signifikan sebesar  $0,02 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Artinya ada pengaruh yang signifikan *Debt to equity ratio* terhadap *Price book value* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2017. Semakin besar *debt to equity ratio*, akan semakin tidak menguntungkan, karena akan semakin besar risiko yang ditanggung atas kegagalan yang mungkin terjadi di perusahaan.

Menurut Fahmi (2010, hal 303) *debt equity ratio* menunjukkan komposisi atau struktur modal dari total pinjaman terhadap total modal yang dimiliki perusahaan dalam memenuhi jangka panjangnya. Sedangkan Menurut Heri (2015, hal 542) *debt equity ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui besarnya jumlah dana yang disediakan oleh kreditor dengan jumlah dana yang berasal dari pemilik perusahaan.

Hasil penelitian ini dapat dikatakan bahwa *debt to equity ratio* yang tinggi mempunyai dampak buruk terhadap kinerja perusahaan, karena dengan hutang yang semakin tinggi berarti beban tetap perusahaan akan semakin besar dan akan mengurangi keuntungan. Dengan tingkat utang yang tinggi dan dibebankan kepada pemegang saham, tentu akan meningkatkan resiko investasi kepada para pemegang saham. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian Setyani dan Astuti (2014) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh positif terhadap *price book value*. Hal ini di dukung oleh penelitian Putra dan Hidayati (2018) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh positif terhadap *price book value*. Diikuti dengan penelitian yang dilakukan oleh Maimunah dan Hilal (2014) yang menyatakan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh terhadap *price book value*.

### **3. Pengaruh Kebijakan Dividen (*Dividend Payout Ratio*) terhadap Nilai Perusahaan (*Price Book Value*)**

Berdasarkan hasil penelitian diatas mengenai pengaruh *Dividend payout ratio* terhadap *Price book value* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2017, menyatakan bahwa nilai thitung 2,343 >

$t_{\text{tabel}}$  2,037 dan nilai signifikan sebesar  $0,026 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Artinya ada pengaruh yang signifikan *Debt payout ratio* terhadap *Price book value* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2017. Hal ini menunjukkan semakin besar *Dividend payout ratio* maka semakin tinggi nilai perusahaan. *Dividend payout ratio* berkaitan dengan seberapa besar persentase pendapatan yang akan dibayarkan kepada pemegang saham berupa dividen kas.

Menurut Fahmi (2014, Hal 85) *dividend payout ratio* yaitu besarnya persentase laba bersih setelah pajak yang dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham. Semakin besar rasio ini semakin sedikit laba yang ditahan untuk memebelanjai investasi yang dilakukan perusahaan. Sedangkan Menurut Sartono (2016, hal 371) *dividend payout ratio* menunjukkan dividen yang dibayarkan dibagi laba ditahan yang tersedia untuk pemegang saham umum.

Hasil penelitian ini dapat dikatakan bahwa semakin tinggi *dividend payout ratio* maka akan menjadi sinyal positif bagi investor atas prospek perusahaan dimasa yang akan datang. Perusahaan yang memberikan dividen yang tinggi juga akan mendapatkan nilai kepercayaan yang tinggi dari para investor, karena investor lebih menyukai kepastian tentang returns investasinya dan mengantisipasi risiko ketidakpastian. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Muharti dan Anita (2018) yang menyatakan bahwa *Dividend payout ratio* berpengaruh positif terhadap *Price book value*. Hasil penelitian ssejalan dengan penelitian Widyanti (2014) yang menyatakan bahwa *Dividend payout ratio* berpengaruh positif terhadap *Price book value*.

Diikuti dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Suroto (2015) menyatakan bahwa *dividend payout ratio* berpengaruh terhadap *price book value*.

#### **4. Pengaruh Keputusan Investasi (*price earning ratio*), Keputusan Pendanaan (*debt to equity ratio*), dan Kebijakan Deviden (*dividend payout ratio*) Terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*)**

Berdasarkan hasil pengujian secara simultan pengaruh antara *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* terhadap *price book value* pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2017, yang menyatakan bahwa nilai  $F_{hitung} 13,872 > F_{tabel} 2,91$  dan  $Sig 0,00 < 0,05$ . Dengan demikian  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak. Artinya terdapat pengaruh yang signifikan secara bersama-sama dari seluruh variabel bebas *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* terhadap variabel terikat *price book value*.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Devianasari dan Suryantini (2015) hasil penellitian menunjukkan bahwa variabel *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* berpengaruh signifikan terhadap *price book value*. Hal ini sejalan dengan penelitian Lebelaha dan Saerang (2016) yang menyatakan bahwa variabel *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* berpengaruh terhadap *price book value*. Diikuti dengan penelitian Fenandar dan Raharja (2012) yang menyatakan bahwa variabel *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* berpengaruh terhadap *price book value*.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan dari penelitian mengenai pengaruh *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* terhadap *price book value* pada perusahaan property dan reale state yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 adalah sebagai berikut:

1. Hasil penelitian secara parsial membuktikan bahwa Keputusan Investasi (*price earning ratio*) berpengaruh signifikan terhadap Nilai Perusahaan (*price book value*) pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017. Hal ini menunjukkan bahwa *price earning ratio* yang tinggi menggambarkan harga saham perusahaan tersebut juga tinggi, peningkatan harga saham akan memberikan *capital gain*. Semakin tinggi *price earning ratio* maka harga per lembar saham akan cenderung meningkat, sehingga perusahaan akan memperoleh laba yang dapat meningkatkan nilai perusahaan.
2. Hasil penelitian secara parsial membuktikan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh signifikan terhadap *price book value* pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017. Hal ini menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* yang tinggi mempunyai dampak buruk terhadap kinerja perusahaan, karena dengan hutang yang semakin tinggi berarti beban tetap perusahaan akan semakin besar dan akan mengurangi keuntungan.

3. Hasil penelitian secara parsial membuktikan bahwa *dividend payout ratio* berpengaruh signifikan terhadap *price book value* pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017. *Dividend payout ratio* sebagai penentu seberapa besar laba yang ditahan perusahaan untuk sumber pendanaan yang akan dibagikan kepada pemegang saham, *dividend payout ratio* yang tinggi akan menunjukkan bahwa perusahaan mempunyai prospek yang baik dan sinyal positif bagi investor.
4. Hasil penelitian secara simultan membuktikan bahwa *price earning ratio*, *debt to equity ratio* dan *dividend payout ratio* berpengaruh signifikan terhadap *price book value* pada perusahaan Property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017. Hal ini menunjukkan bahwa perusahaan lebih mengkonsentrasikan pada peningkatan laba yang optimal sehingga dapat menghasilkan keuntungan berupa dana setelah itu dapat dikonversikan kedalam persediaan untuk diputar kembali seefisien mungkin untuk meningkatkan laba dengan menekan biaya dan memperkecil hutang agar dapat menghasilkan keuntungan yang maksimal.

## **B. SARAN**

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Keputusan investasi penting bagi perusahaan untuk tetap mempertahankan nilai perusahaan yang merupakan harapan bagi investor. Apabila perusahaan mampu memaksimalkan kemampuannya melalui investasi tersebut dalam menghasilkan laba, maka dapat meningkatkan nilai perusahaan dan investor

akan menginvestasikan dananya pada perusahaan yang mampu menghasilkan laba yang optimal.

2. Dalam mengambil keputusan pendanaan sebaiknya perusahaan menggunakan pendanaan melalui ekuitas daripada pendanaan melalui hutang, karena dengan menggunakan pendanaan melalui ekuitas lebih banyak dapat meningkatkan nilai perusahaan. Investor akan menginvestasikan dananya pada perusahaan yang memiliki prospek hutang yang kecil dalam struktur modalnya
3. Kebijakan dividen mempunyai pengaruh terhadap nilai perusahaan, sebaiknya perusahaan membayarkan dividen dalam bentuk tunai, hal ini dikarenakan dividen dalam bentuk tunai akan mengurangi risiko ketidakpastian dalam melaksanakan aktivitas investasi pada suatu perusahaan. Dividen yang dibagikan tersebut diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan para investor dan bagian laba bersih yang tidak dibayarkan akan disimpan sebagai laba ditahan untuk tujuan investasi kembali. Secara tidak langsung pembagian dividen yang tinggi akan membuat investor beranggapan bahwa perusahaan memiliki nilai yang tinggi.
4. Bagi manajemen perusahaan sebaiknya tidak menggunakan hutang terlalu banyak dalam waktu yang panjang. Karena hal ini memiliki risiko yang tinggi dan dapat mengurangi nilai perusahaan. Selain hal tersebut perusahaan juga harus memiliki *price earning ratio* yang stabil dan perusahaan juga harus menentukan jumlah laba yang akan disimpan sebagai laba ditahan dan dividen yang akan dibagikan kepada investor, agar nantinya dapat meningkatkan nilai perusahaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abi, F. (2016). *Semakin Dekat Dengan Pasar Modal Indonesia* (Edisi Pertama). Yogyakarta: DEEPUBLISH.
- Ambarwati, S. (2010). *Manajemen Keuangan Lanjut* (Edisi Pertama). Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Asnawi, S., & Wijaya, C. (2015). *Manajemen Keuangan untuk Non Keuangan* (Edisi Pertama). Jakarta: Rajawali Pers.
- Budiman, R. (2018). *Analisis Fundamental Saham* (Edisi Pertama). Jakarta: PT. Gramedia.
- Devianasari, & Suryantini. (2015). Pengaruh Price Earning Ratio, Debt To Equity Ratio , dan Dividend Payout Ratio Terhadap Nilai Perusahaan. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 4(11), 3646–3674.
- Fahmi, I. (2012). *Manajemen Investasi* (Edisi Pertama). Jakarta: Salemba Empat.
- Fahmi, I. (2014). *Manajemen Keuangan Perusahaan dan Pasar Modal* (Edisi Pertama). Jakarta: Wira Wacana Media.
- Fakhrudin, H. (2008). *Strategi pendanaan dan peningkatan nilai perusahaan* (Edisi Pertama). Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Fenandar, G. I., & Raharja, S. (2012). Pengaruh keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. *Diponegoro Journal Of Accounting*, 1, 1–10.
- Frederik, P. G., & Nangoy, S. (2015). Analisis Profitabilitas, Kebijakan Hutang dan Price Earning Ratio Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Emba*, 3(1), 1242-1253.
- Harmono. (2011). *Manajemen Keuangan* (Cetakan 2). Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Hery. (2015). *Pengantar Akutansi* (Edisi Pertama). Jakarta: PT.Grasindo.
- Hery. (2017). *Kajian Riset Akuntansi*. Jakarta: PT.Grasindo.
- Hidayati, E. E. (2010). Analisis Pengaruh DER, DPR, ROE dan Size Terhadap PBV. *Jurnal Bisnis Strategi*, 19(2), 166–174.

- Husnan, S., & Pudjiastuti, E. (2015). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan* (Edisi Ketujuh). Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Kamaludin, & Indriani, R. (2018). *Manajemen Keuangan “Konsep Dasar dan penerapannya”* (Edisi Revisi). Bandung: Sumpersari Indah.
- Kasmir. (2009). *Pengantar Manajemen Keuangan* (Edisi kedua). Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Kayobi, I.G., & Anggraeni, D. (2015). Pengaruh Debt to Equity Ratio, Debt To Total Asset, Dividen Tunai dan Ukuran Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 4(1), 100-120.
- Lebelaha, D., & Saerang, I. (2016). Pengaruh Price Earning Ratio, Debt To Equity Ratio , dan Dividend Payout Ratio Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 16(2), 376–386.
- Lestari, S., & Payanti, A. (2016). Pengaruh Profitabilitas dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal CKI On SPOT*, 9(1), 53–62.
- Liliant, E. (2018). Pengaruh Dividend Per Share ( DPS ) dan Earning Per Share ( EPS ) Terhadap Harga Saham. *Jurnal Ecoment Global*, 3(1), 12-22.
- Maimunah, S., & Hilal, S. (2014). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan, Kebijakan Dividen dan Tingkat Suku Bunga terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Akuntansi*, 2(2), 42–49.
- Margaretha, F. (2014). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Dian Rakyat.
- Muharti, & Anita, R. (2017). Pengaruh Keputusan Investasi, Pendanaan, Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 14(2), 142-155.
- Musthafa. (2017). *Manajemen Keuangan* (Edisi Pertama). Yogyakarta: Andi Offset.
- Nelwan, A., & Tulung, J. (2018). Pengaruh Kebijakan Dividen, Keputusan Pendanaan dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan. *E-JRA*, 6(4), 2878–2887.
- Parmitasari, R., & Alwi, Z. (2018). Pengaruh Keputusan Pendanaan dan Keputusan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Peradaban*, 4(1), 133–149.

- Purnama, H. (2016). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Hutang, Kebijakan Dividen dan Keputusan Investasi Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Akuntansi*, 4(1), 11–21.
- Putra, S., & Hidayati, N. (2018). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *E-JRA*, 7(7), 73–84.
- Sartono, A. (2016). *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi* (EDISI 4). Yogyakarta: BPFE.
- Setyani, A., & Astuti, A. (2014). Pengaruh Keputusan investasi, keputusan pendanaan, dan kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan. *JRAK*, 10(1), 47–59.
- Sudrajat, U., & Suwaji. (2018). *Ekonomi Manajerial* (Edisi Pertama). Yogyakarta: DEEPUBLISH.
- Sugiono, A., & Untung, E. (2016). *Analisa Laporan Keuangan* (Edisi Revisi). Jakarta: Grasindo.
- Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suroto,. (2015). Pengaruh Keputusan Investasi, Keputusan Pendanaan dan Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan. *Jurnal Ilmiah*, 4(3), 100–117.
- Tandelilin, E. (2010). *Portofolio dan Investasi* (Edisi Pertama). Yogyakarta: Kanisius.
- Umar, H. (2011). *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis* (Edisi Kedua). Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Wahyuni, S.F., & Hafiz, M. (2018). PENGARUH CR, DER dan ROA Terhadap DPR. *Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah*, 1(2), 25–34.
- Wijaya, D. (2017). *MANAJEMEN KEUANGAN KONSEP DAN PENERAPANNYA*. Jakarta: PT. Grasindo.
- Wiyono, G., & Kusuma, H. (2017). *Manajemen Keuangan Lanjut* (Edisi Pertama). Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

## RIWAYAT HIDUP

### DATA PRIBADI

Nama : Yeni Khairiah Tarigan  
Tempat dan Tanggal Lahir : Bangun Purba, 01 Agustus 1997  
Alamat : Jl.Titi Pahlawan gg.Mekar IV Paya Pasir Marelan  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Anak ke : 3 dari 3 bersaudara  
No. Telp : 085206877154

### DATA ORANG TUA

Nama : Sehat Tarigan  
Pekerjaan : TNI-AD  
Nama Ibu : Nurleli Sinaga  
Pekerjaan : PNS  
Alamat : Jl.Titi Pahlawan gg.Mekar IV Paya Pasir Marelan

### PENDIDIKAN FORMAL

1. SD Negeri 064998 : 2003-2009
2. SMP Negeri 20 Medan : 2009-2012
3. SMAS Dharmawangsa : 2012-2015
4. Fakultas Ekonomi dan Bisnis : Tahun 2015-2019, tercatat sebagai mahasiswa pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Manajemen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Demikian Daftar riwayat hidup ini saya perbuat

Medan, Maret 2019

Penulis

Yeni Khairiah Tarigan  
1505160906