

SKRIPSI

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, KESEMPATAN INVESTASI DAN
PROFITABILITAS TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI PADA
PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE*
YANG TERDAFTAR DI BEI**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (S1) Pada Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau*



Oleh :

DEA MULYA VABIOLA

165210166

PROGRAM STUDI MANAJEMEN S-1

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

2020

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan :

1. Karya tulis saya, Skripsi ini adalah asli dan belum pernah di ajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana, Magister, Doktor) baik di Universitas Islam Riau maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak manapun, kecuali arahan tim pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dalam naskah dengan di sebutkan nama pengarang dan di cantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa cabutan gelar yang telah di peroleh karna karya tulis ini, serta sanksi norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Pekanbaru, 04 Januari 2021

Saya yang membuat pernyataan


METERAI
TIMPEL
A967AHF850749361
6000
TUANG RIBU RUPAH
(Dea Mulya Vabiola)

ABSTRAK**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, KESEMPATAN INVESTASI DAN PROFITABILITAS TERHADAP KEPUTUSAN INVESTASI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI**

Oleh

Dea Mulya Vabiola

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen, kesempatan investasi, dan profitabilitas terhadap keputusan investasi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling dan sampel yang terpilih sebanyak 17 perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Analisis data pada penelitian ini menggunakan regresi linear berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan kebijakan dividen, kesempatan investasi dan profitabilitas berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi. Sedangkan secara parsial, kebijakan dividen, kesempatan investasi dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi.

Kata kunci: Keputusan Investasi, Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi, Profitabilitas.

ABSTRACT***THE EFFECT OF DIVIDEN POLICY, INVESTMENT OPPORTUNITIES
AND PROFITABILITY ON INVESTMENT DECISION OF PROPERTY
AND REAL ESTATE COMPANY ON IDX***

By

Dea Mulya Vabiola

This study aims to determine the effect of dividend policy, investment opportunities, and profitability on investment decisions in property and real estate companies listed on the IDX. This study used purposive sampling techniques and samples selected by 17 property and real estate companies listed on the IDX. The analysis of data on this study used multiple linear regression. The results showed that simultaneously the dividend policy, investment opportunities and profitability significantly affected on investment decisions. Meanwhile, partially, dividend policy, investment opportunities and profitability is positively and significant effect on investment decisions.

Keywords: *Investment Decisions, Dividend Policy, Investment Opportunities, Profitability.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah menganugerahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul **“Pengaruh Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi, dan Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di BEI”** untuk memenuhi salah satu syarat ujian Oral Comperehensive sarjana lengkap pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.

Skripsi ini terwujud bukan hanya kemampuan yang penulis miliki melainkan juga diperoleh dari pihak lain yang senantiasa memberikan saran, dukungan serta bantuannya kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Firdaus AR, SE., M.Si., Ak., CA Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.
2. Bapak Abd. Razak Jer, SE., M.Si selaku ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.
3. Ibu Dr. Dra. Hj. Eka Nuraini R, M.Si selaku pembimbing yang banyak meluangkan waktunya serta sabar dan ikhlas memberikan bimbingan, petunjuk, dan pengarahan demi kelancaran dan selesainya skripsi ini.
4. Bapak/Ibu Dosen pada Fakultas Ekoomi khususnya kepada Jurusan Manajemen S1 yang telah memberikan ilmu yang berguna selama perkuliahan berlangsung.
5. Kepada keluarga tercinta, Ayah Bambang Mulyanto dan Ibu Ju'aini, Bang Bayu Prakasa Putra dan Mbak Lusi Gustiana yang selalu mendukung, memberi semangat serta mendoakan saya.

6. Teristimewa untuk sahabat-sahabatku, Indah Arisfi Utami, Vriska Tiovanni, Lutiara Maharani Ranayudha, Sofie Maulitia Yolanda dan Febri Lestari Anggraini yang telah memberi saya semangat dan motivasi dalam pengerjaan skripsi ini.
7. Spesial untuk Kim Namjoon, Kim Seokjin, Min Yoongi, Jung Hoseok, Park Jimin, Kim Taehyung dan Jeon Jungkook yang selalu menjadi penyemangat dan penghibur saya dimasa-masa sulit dalam pengerjaan skripsi sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga penulis masih memerlukan saran, kritik dan masukan yang bersifat membangun dari pembaca demi kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Pekanbaru, November 2020

Penulis

Dea Mulya Vabiola

DAFTAR ISI

| | |
|--------------------------------------------|-------------|
| ABSTRAK | i |
| ABSTRACT | ii |
| KATA PENGANTAR | iii |
| DAFTAR ISI | v |
| DAFTAR TABEL | vii |
| DAFTAR GAMBAR | viii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 4 |
| 1.4 Sistematika Penulisan | 5 |
| BAB II TELAAH PUSTAKA | 7 |
| 2.1 <i>Signalling Theory</i> | 7 |
| 2.2 Keputusan Investasi | 8 |
| 2.3 Kebijakan Dividen | 13 |
| 2.4 Kesempatan Investasi..... | 17 |
| 2.5 Profitabilitas..... | 19 |
| 2.6 Penelitian Terdahulu | 23 |
| 2.7 Kerangka Pemikiran..... | 26 |
| 2.8 Hipotesis | 27 |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN | 28 |
| 3.1 Lokasi Penelitian | 28 |
| 3.2 Operasional Variabel..... | 28 |
| 3.3 Populasi dan Sampel | 29 |
| 3.4 Jenis dan Sumber Data..... | 30 |
| 3.5 Teknik Pengumpulan Data | 31 |
| 3.6 Teknik Analisis Data..... | 31 |
| 3.7 Pengujian Hipotesis..... | 34 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN | 36 |
| 4.1 Sejarah Singkat BEI | 36 |
| 4.2 Visi dan Misi BEI..... | 36 |
| 4.3 Sejarah Singkat Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> di BEI..... | 37 |
| BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 46 |
| 5.1 Hasil Penelitian..... | 46 |
| 5.1.1 Analisis Deskriptif Data..... | 46 |
| 5.1.1.1 Analisis Keputusan Investasi..... | 46 |
| 5.1.1.2 Analisis Kebijakan Dividen..... | 49 |
| 5.1.1.3 Analisis Kesempatan Investasi | 51 |
| 5.1.1.4 Analisis Profitabilitas | 53 |
| 5.1.1.5 Perbandingan Rata-Rata Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi, dan Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi..... | 55 |
| 5.1.2 Uji Asumsi Klasik | 56 |
| 5.1.2.1 Uji Normalitas | 56 |
| 5.1.2.2 Uji Multikolinieritas..... | 57 |
| 5.1.2.3 Uji Heterkedastisitas | 59 |
| 5.1.2.4 Uji Autokorelasi | 60 |
| 5.1.2.5 Analisis Regresi Berganda..... | 61 |
| 5.1.3 Pengujian Hipotesis..... | 63 |
| 5.1.3.1 Uji F (Simultan)..... | 63 |
| 5.1.3.2 Uji T (Parsial) | 64 |
| 5.1.3.3 Koefisien Determinasi (R^2) | 65 |
| 5.2 Pembahasan | 67 |
| 5.2.1 Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Keputusan Investasi | 67 |
| 5.2.2 Pengaruh Kesempatan Invetasi Terhadap Keputusan Investasi | 68 |
| 5.2.3 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi | 69 |
| BAB VI PENUTUP | 70 |
| 6.1 Kesimpulan..... | 70 |
| 6.2 Saran..... | 71 |
| DAFTAR PUSTAKA | 72 |
| LAMPIRAN | 76 |

DAFTAR TABEL

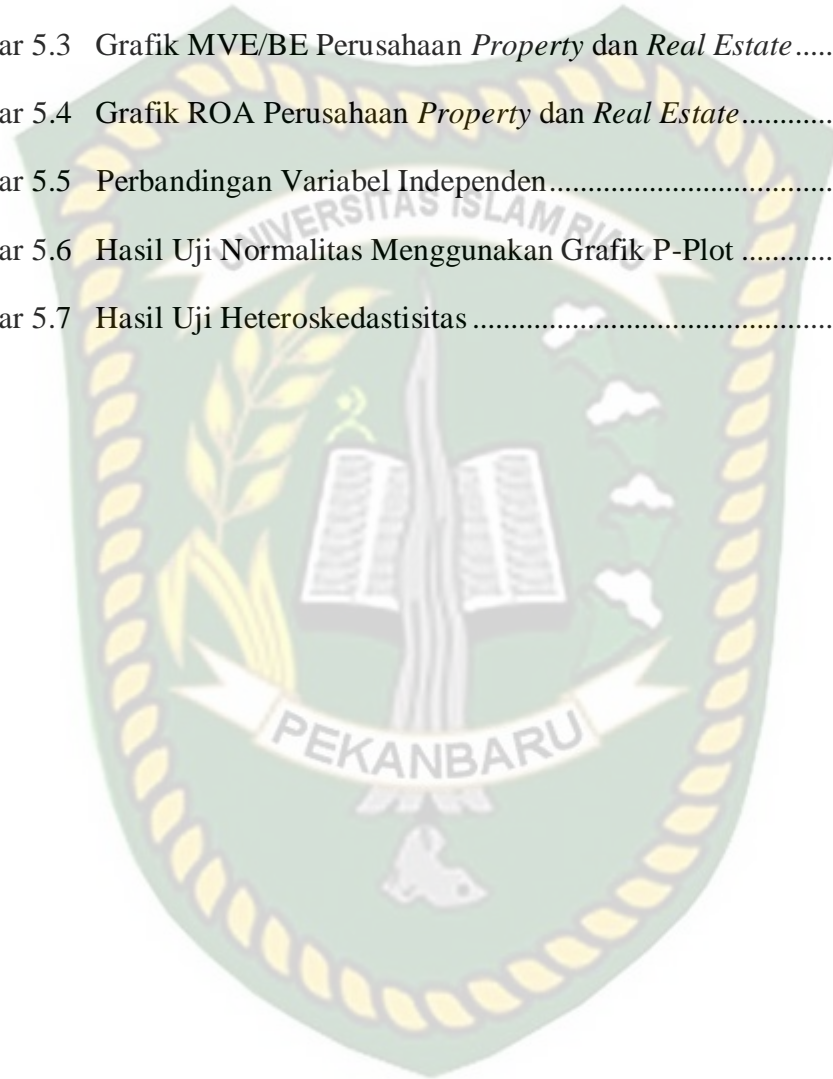
| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1.1 | Perkembangan PER pada Perusahaan Property dan Real Estate yang Terdaftar di BEI Periode 2015 – 2019. | 3 |
| Tabel 2.1 | Penelitian Terdahulu..... | 25 |
| Tabel 3.1 | Operasional Variabel Penelitian | 28 |
| Tabel 3.2 | Sampel Penelitian | 30 |
| Tabel 5.1 | PER Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Periode 2015 – 2019 | 47 |
| Tabel 5.2 | DPR Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Periode 2015 – 2019..... | 49 |
| Tabel 5.3 | MVE/BE Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Periode 2015 – 2019 | 51 |
| Tabel 5.4 | ROA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> Periode 2015 – 2019..... | 53 |
| Tabel 5.5 | Perbandingan Variabel Independen..... | 55 |
| Tabel 5.6 | Hasil Uji Multikolinieritas Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi dan Profitabilitas..... | 58 |
| Tabel 5.7 | Hasil Uji Autokorelasi Durbin-Watson..... | 61 |
| Tabel 5.8 | Hasil Uji Analisis Regresi Berganda..... | 62 |
| Tabel 5.9 | Hasil Uji F atau Uji Simultan | 63 |
| Tabel 5.10 | Hasil Uji T atau Uji Parsial..... | 64 |
| Tabel 5.11 | Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)..... | 66 |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 2.1 | Model Kerangka Pemikiran | 26 |
| Gambar 5.1 | Grafik PER Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> | 48 |
| Gambar 5.2 | Grafik DPR Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> | 50 |
| Gambar 5.3 | Grafik MVE/BE Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> | 52 |
| Gambar 5.4 | Grafik ROA Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> | 54 |
| Gambar 5.5 | Perbandingan Variabel Independen | 56 |
| Gambar 5.6 | Hasil Uji Normalitas Menggunakan Grafik P-Plot | 57 |
| Gambar 5.7 | Hasil Uji Heteroskedastisitas | 59 |

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Investasi merupakan suatu kegiatan penanaman modal dapat satu atau lebih aktiva yang dilakukan oleh individu maupun institusional, dengan harapan mendapatkan keuntungan (*return*) di masa mendatang. Investasi dibedakan menjadi investasi dalam bentuk surat berharga dan aktiva riil. Surat berharga yang diperdagangkan dalam investasi salah satunya adalah saham. Saham merupakan salah satu komoditas keuangan yang diperdagangkan di pasar modal.

Keputusan investasi berkaitan dengan proses pemilihan satu atau lebih alternatif investasi yang dianggap menguntungkan dari sejumlah alternatif investasi yang tersedia di perusahaan. Di masa depan harus mempertimbangkan usulan investasi sehingga manfaatnya bisa direalisasikan. Oleh karena itu investor memutuskan cara untuk berinvestasi pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dengan memperhatikan beberapa faktor. Keputusan investasi dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain kebijakan dividen, kesempatan investasi, dan profitabilitas.

Agus (2014 : 281) menyatakan bahwa kebijakan dividen yang optimal adalah menyeimbangkan dividen saat ini dengan pertumbuhan di masa depan dan memaksimalkan harga saham perusahaan yang memaksimalkan nilai perusahaan dan kekayaan pemegang saham pada akhirnya. Dalam melakukan investasi, salah satu faktor yang menjadi daya tarik investor yaitu kebijakan dividen yang diterapkan perusahaan tersebut.

Yenny (2013) *Investment Opportunity Set* merupakan nilai sekarang dan pilihan perusahaan untuk membuat investasi di masa depan. Itu berarti kesempatan investasi sama dengan nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham perusahaan. Dengan begitu investor akan lebih mudah untuk melihat tinggi rendahnya harga saham perusahaan tersebut.

Profitabilitas juga disebut sebagai ukuran presentase yang memungkinkan perusahaan mampu untuk menentukan tingkat yang diterimanya atau berapa banyak keuntungan yang diperoleh selama periode waktu tertentu. Investor dapat melihat kinerja perusahaan dari segi profitabilitas karena dari profitabilitas kinerja perusahaan dan tujuan perusahaan dimasa depan dicerminkan.

Price to Earning Ratio atau biasanya disingkat dengan singkatan PER adalah rasio harga pasar per saham terhadap laba bersih per saham. Rasio ini juga digunakan untuk membantu investor dalam pengambilan keputusan apakah akan membeli saham perusahaan tertentu. Umumnya, para investor akan memperhitungkan PER untuk memperkirakan nilai pasar pada suatu saham (Ilmumanajemenindustri.com,2017). Untuk mengetahui perkembangan PER pada perusahaan *property* dan *real estate* bisa dilihat tabel di bawah ini.

Tabel 1.1
Perkembangan PER pada Perusahaan Property dan Real Estate yang
Terdaftar di BEI Periode 2015 – 2019.

| NO | Kode Perusahaan | PER | | | | |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | APLN | 8,46 | 7,46 | 5,97 | 7,15 | 8,94 |
| 2 | ASRI | 11,3 | 7,86 | 5,07 | 7,20 | 8,21 |
| 3 | BEST | 13,4 | 6,25 | 4,99 | 9,81 | 12,35 |
| 4 | BSDE | 16,19 | 21,87 | 6,65 | 30,24 | 32,04 |
| 5 | CTRA | 17,44 | 32,34 | 29,13 | 24,25 | 23,41 |
| 6 | DART | 7,42 | 30,15 | 23,29 | 35,93 | 46,02 |
| 7 | DILD | 6,31 | 18,93 | 16,20 | 19,48 | 20,37 |
| 8 | EMDE | 8,06 | 10,88 | 8,27 | 15,29 | 14,23 |
| 9 | GMTD | 6,41 | 7,47 | 15,14 | 24,67 | 29,27 |
| 10 | GPRA | 9,43 | 35,47 | 17,54 | 18,81 | 18,12 |
| 11 | JPRT | 11,73 | 12,19 | 12,85 | 11,11 | 8,71 |
| 12 | LPKR | 44,61 | 18,75 | 13,52 | 9,35 | 10,31 |
| 13 | MKPI | 17,99 | 20,31 | 28,12 | 20,30 | 15,32 |
| 14 | MTLA | 7,68 | 12,06 | 15,06 | 8,51 | 8,51 |
| 15 | PWON | 18,93 | 15,55 | 17,62 | 12,58 | 13,19 |
| 16 | RDTX | 6,24 | 10,69 | 6,59 | 5,55 | 5,55 |
| 17 | SMRA | 27,84 | 48,83 | 85,60 | 42,83 | 55,07 |
| Rata – rata | | 14,08 | 18,65 | 18,33 | 17,83 | 19,39 |

Sumber : *idx.co.id* dan data diolah

Berdasarkan Tabel 1.1, dapat dilihat perkembangan PER pada perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2015-2019, dimana setiap tahunnya perusahaan mengalami nilai yang bervariasi. Dengan nilai yang bervariasi itu dapat disimpulkan bahwa nilai pasar dalam keadaan aktif.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melaksanakan penelitian lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk proposal dengan judul Penelitian : **“PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, KESEMPATAN INVESTASI, DAN PROFITABILITAS TERHADAP**

KEPUTUSAN INVESTASI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BEI”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas, maka masalah yang ingin penulis bahas di dalam proposal ini adalah : “Apakah Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi, dan Profitabilitas Pengaruh Signifikan Terhadap Keputusan Investasi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di BEI?”

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Untuk menganalisis apakah Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi, dan Profitabilitas berpengaruh signifikan Terhadap Keputusan Investasi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Yang Terdaftar di BEI..

1.2.1 Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan dalam penelitian ini, maka hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, diantaranya :

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan menambah kemampuan maupun wawasan tentang investasi di perusahaan *property* dan *real estate*.

2. Bagi Investor/Calon Investor

Untuk memberikan pengetahuan dan masukan disaat mengambil keputusan investasi yang tepat di perusahaan *property* dan *real estate* sehingga investor dapat melakukan investasinya secara lebih terencana.

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini bisa dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi perusahaan untuk menarik investor.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi tambahan atau bahan diskursif lainnya didalam melakukan penelitian selanjutnya.

1.4 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan proposal.

BAB II : TELAAH PUSTAKA

Bab ini diuraikan tentang keputusan investasi, kebijakan dividen, kesempatan investasi, profitabilitas, beserta teori teori lainnya, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, dan hipotesis penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan analisis data.

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini menguraikan tentang gambaran umum perusahaan meliputi sejarah singkat BEI, sejarah singkat setiap perusahaan, serta visi dan misi BEI dan juga setiap perusahaan.

BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat tentang deskripsi penelitian, teknik analisis data yang terdiri dari uji normalitas, multikolinieritas, heteroskedastisitas, autokorelasi, regresi berganda dan pengujian hipotesis yang meliputi uji f, uji t, koefisien determinasi serta pembahasan.

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini mengemukakan tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan dan saran bagi pihak-pihak yang terkait.

BAB II

TELAAH PUSTAKA

2.1 *Signalling Theory*

Teori sinyal (*signalling theory*) diperkenalkan oleh George Akerlof dalam karyanya tahun 1970 "*The Market for Lemons*". Pemikiran Akerlof (1970) tersebut dikembangkan oleh Spence (1973) dalam penelitiannya yang berjudul *Job Market Signalling*. Spence (1973) mengemukakan bahwa di dalam pasar tenaga kerja selalu terjadi informasi yang asimetris, sehingga Spence membuat suatu kriteria sinyal untuk dapat memperkuat pengambilan keputusan dalam perekrutan tenaga kerja di perusahaan. *Model signaling* Spence dikembangkan oleh Leland dan Pyle (1977), yang mengatakan bahwa adanya asimetri informasi antara dua pihak, yaitu pihak di dalam perusahaan dan di luar perusahaan. Teori sinyal mengemukakan tentang bagaimana seharusnya perusahaan memberikan sinyal-sinyal kepada pengguna laporan keuangan.

Jogiyanto (2014:392) informasi yang dirilis sebagai pengumuman akan memberi sinyal investor untuk membuat keputusan investasi. Namun terdapat informasi yang asimetris antara pengelola dan pemegang saham karena terdapat informasi yang hanya diketahui oleh manajer dan pemegang saham tidak mengetahui informasi tersebut. Ini menjadi salah satu kelemahannya karena hanya satu pihak yang mengetahui. Hal ini dapat mengakibatkan perubahan nilai perusahaan yang dikarenakan informasi yang dibawa oleh pemegang saham tentang perubahan struktur modal perusahaan. Oleh karena itu, tindakan manajer dalam menentukan struktur modal dapat dilihat sebagai sinyal dari pihak luar. Ketika

informasi dirilis, pelaku pasar pertama-tama menafsirkan dan menganalisis informasi sebagai sinyal baik (kabar baik) atau sinyal buruk (berita buruk).

Sinyal investor diberikan dalam bentuk informasi tentang apa yang telah dilakukan manajemen untuk mencapai keinginan dan tujuan pemilik. Informasi yang dipublikasikan oleh perusahaan sangat penting bagi investor karena dapat mempengaruhi keputusan investasi yang mereka buat yang bisa saja investasi yang diambil tidak sesuai yang diharapkan terkait kepemilikan perusahaan. Untuk melihat apakah investasi akan memberikan hasil yang diharapkan, maka calon investor harus terlebih dahulu mencari informasi keuangan perusahaan melalui laporan keuangan (Harjono, 2010). Laporan keuangan harus memberikan informasi yang positif sehingga dapat digunakan sebagai dasar pengambilan oleh pemegang saham. *Signalling Theory* berkaitan dengan keputusan investasi yang dibuat investor dan ketika laporan keuangan yang dilaporkan oleh suatu perusahaan memberikan informasi yang positif, maka investor tersebut merespon secara positif juga dengan menginvestasikan dananya di perusahaan tersebut.

2.2 Keputusan Investasi

2.2.1 Pengertian Keputusan Investasi

Keputusan investasi yang dibuat oleh manajemen adalah suatu tindakan manajemen untuk menentukan penggunaan sumberdana di dalam perusahaan untuk jangka waktu yang dikehendaki dengan harapan akan memperoleh keuntungan selama jangka waktu tersebut (Brealey, et al, 2008:4). Berinvestasi dengan saham memiliki resiko yang tinggi tetapi di lain sisi juga bisa memberikan keuntungan

yang tinggi pula (*High risk – high return*) (Agung, 2011). Dari harga saham juga menunjukkan suatu resiko dalam investasi saham perusahaan. Ketika harga saham turun, investor mengalami kerugian seperti tidak menerima dividen atau *capital loss* (kehilangan pendapatan dari penjualan saham karena harga jual saham berada di bawah harga beli saham tersebut). Perusahaan *property* dan *real estate* tidak hanya berinvestasi di saham tetapi juga menginvestasikan aset dalam bentuk persediaan ataupun real estate. Perusahaan *property* dan *real estate* umumnya dapat menjual aset mereka dan mendapatkan dana baru dari penjualan aset mereka. Untuk memperbanyak *property* di tempat lain maka digunakan cara dengan memperoleh dana baru hasil dari penjualan aset kepada investor tersebut. Dapat disimpulkan bahwa perusahaan *property* dan *real estate* mempunyai keputusan investasi dalam bentuk aset tetap dan saham.

Nurita (2016) untuk menilai kewajaran harga saham dapat dibandingkan dengan harga intrinsik saham dan harga pasar saham dalam keadaan terlalu mahal (*overvalued*), wajar (*correctly value*) atau terlalu murah (*under valued*). Kewajaran saham ini sangat penting karena investor dapat mengambil keputusan saham setelah memperhitungkan dari kewajaran saham. Jika saham tersebut mengalami undervalued maka investor mempunyai dua pilihan yaitu cenderung membeli saham tersebut atau tetap mempertahankan saham yang dimilikinya, sebaliknya jika saham mengalami overvalued maka investor cenderung langsung menjual saham yang dimilikinya.

2.2.2 Menilai Keputusan Investasi

Ada beberapa alat analisis dan rasio untuk menilai keputusan investasi antara lain:

1. Metode *Accounting Rate of Return*

Metode *Accounting Rate of Return* merupakan metode penilaian investasi yang mengukur tingkat keuntungan investasi.

$$\text{ARR} = \frac{\text{Rata-rata EAT}}{\text{Rata-rata investasi}}$$

2. Metode *Payback Periode*

Metode *Payback Periode* adalah metode yang mengukur berapa lama dana investasi akan diinvestasikan kembali seperti semula (satu periode yang dibutuhkan untuk memulihkan pengeluaran investasi menggunakan arus kas diterima).

$$\text{Payback Periode} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Cash Flow}} \times 1 \text{ tahun}$$

3. Metode *Net Present Value*

Salah satu metode untuk mengevaluasi investasi yang memperhatikan time value of money adalah net present value. Jika selisih antara PV dari cashflow lebih besar berarti terdapat NPV positif, artinya proyek investasi tersebut layak dan sebaliknya.

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= [(\sum \text{CF}_t / (1 + i)^t) - I] \\ &= [\sum \text{CF}_t \text{dft}] - I \\ &= P - I \end{aligned}$$

4. Metode *Internal Rate of Return*

Metode IRR mencari *discount rate* untuk menyamakan antara *present value* dari aliran kas dengan *present value* dari investasi atau IRR adalah tingkat *discount rate* yang dapat menyamakan PV of cashflow dengan PV of investment.

$$\text{IRR} = \text{rr} + \frac{\text{NPV rr}}{\text{TPV rr} - \text{TPV rt}} \times (\text{rt} - \text{rr})$$

5. Metode *Profitability Index* (PI)

Metode *Profitability Index* (PI) ini menghitung perbandingan antara *present value* penerimaan dengan *present value* investasi. Suatu proyek investasi dianggap layak jika *profitability index* lebih besar dari 1.

$$\text{PI} = \frac{\text{PV of Cash flow}}{\text{Investasi}}$$

6. *Price Earning Ratio* (PER)

Rasio ini mengukur perbandingan antara harga saham perusahaan terhadap keuntungan yang diperoleh pemegang sahamnya (Edi, 2012 : 224). Kegunaan *Price Earning Ratio* adalah untuk melihat bagaimana pasar mengevaluasi kinerja perusahaan sehingga tercermin dalam *Earning Per Share*. Dari tingkat pertumbuhan suatu perusahaan dapat dilihat *price earning rationya*. Perusahaan yang diharapkan tumbuh pada tingkat pertumbuhan yang tinggi, yaitu perusahaan dengan prospek yang baik biasanya mempunyai *price earning ratio* yang tinggi. Sebaliknya, perusahaan yang diharapkan tumbuh pada tingkat pertumbuhan yang rendah, mempunyai *price earning ratio* yang rendah (Mamduh, 2012:43). Semakin rendah *Price Earning Ratio*, semakin baik atau murah untuk diinvestasikan. *Price*

Earning Ratio diakui sebagai metode penilaian saham yang baik yang menentukan nilai saham selama periode berikutnya dan bagaimana calon investor dapat ditawarkan investasi dari pasar.

$$\text{PER} = \frac{\text{Closing Price}}{\text{Earning per Share (EPS)}}$$

2.2.3 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Investasi

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan investasi, yaitu :
Faktor pertama yang mempengaruhi keputusan investasi yaitu kebijakan dividen. Menurut Helfert (1993:7) jumlah dividen yang akan dibayarkan secara langsung mempengaruhi penggunaan keuntungan (*earning*) dari aktivitas perusahaan untuk melakukan investasi.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi keputusan investasi adalah kesempatan investasi yang lebih dikenal dengan nama *investment opportunity set* (IOS). Kesempatan investasi sama dengan nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham perusahaan. Untuk mudah menarik investor maka harga saham juga harus tinggi. Karena harga saham yang tinggi investor akan membeli saham perusahaan yang berdampak pada peningkatan modal perusahaan dan memungkinkan tambahan modal itu untuk digunakan berinvestasi di perusahaan.

Faktor yang mempengaruhi keputusan investasi selanjutnya adalah profitabilitas. Menurut Munawir (2007:91) hubungan profitabilitas berkaitan dengan keputusan-keputusan antara lain keputusan investasi yaitu sebagai pengaturan anggaran dan proyeksi keuntungan. Profitabilitas sangat berhubungan dengan *earning* yang diperoleh perusahaan dan akan mempengaruhi ketersediaan *retained earning* yang akan dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan investasi.

2.3 Kebijakan Dividen

2.3.1 Pengertian Kebijakan Dividen

Irham (2012:83) menyatakan bahwa perusahaan akan memberikan pembagian keuntungan yang berasal dari keuntungan yang dihasilkan perusahaan tersebut. Pembagian keuntungan itulah yang disebut dividen. Dividen yang dibagikan perusahaan dapat berupa dividen tunai, dengan kata lain setiap pemegang saham diberikan dividen tunai dalam jumlah rupiah tertentu untuk per saham. Bagi para investor, dividen merupakan hasil dari saham yang dimiliki, selain *capital gain* yang didapat saat harga jual saham tersebut lebih tinggi dari harga belinya. Menurut Agus (2001:81) kebijakan deviden menentukan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau ditahan dalam bentuk laba ditahan untuk membiayai investasi di masa depan.

Ada dua cara perusahaan untuk memilih yaitu jika perusahaan memilih untuk membagikan laba sebagai dividen, maka akan mengurangi laba ditahan dan selanjutnya mengurangi dana internal atau total sumber dana internal. Begitu sebaliknya, jika laba yang diperoleh perusahaan digunakan sebagai laba ditahan, kemampuan pembentukan dalam membentuk dana internal akan semakin besar. Dividen diperoleh jika perusahaan menghasilkan laba yang cukup untuk dibagikan. Dan jika direksi perusahaan yakin bahwa perusahaan itu layak membagikan dividen. Jika perusahaan memutuskan untuk berbagi laba, semua pemilik saham akan mendapatkan hak yang sama tergantung pada persentase kepemilikan sahamnya. Namun, pembagian dividen kepada pemegang saham preferen lebih diutamakan daripada pemegang saham umum.

2.4.2 Jenis Jenis Dividen

1. Dividen Kas (*Cash Dividend*)

Dividen yang dibagikan kepada pemegang saham dalam bentuk kas/uang tunai dan dikenai pajak pada tahun pengeluarannya.

2. Dividen Aktiva selain Kas (*Property Dividend*)

Dividen dibagikan dalam bentuk komoditas atau aset non moneter, seperti aset tetap dan surat berharga. Pemegang saham menerima nilai yang sama dengan harga pasar dari aset yang dibagikan.

3. Dividen Utang (*Scrip Dividend*)

Perjanji tertulis untuk membayar dalam jumlah tertentu pada waktu yang disepakati kepada pemilik saham dikemudian hari. Dividen utang ini akan terjadi jika laba perusahaan mencukupi, tetapi saldo kas perusahaan tidak cukup untuk melunasinya.

4. Dividen Likuidasi (*Liquidating Dividend*)

Dividen yang muncul jika dewan direksi ingin melikuidasi usahanya dan ingin mengembalikan semua sisa aset bersih dalam bentuk kas tunai kepada pemegang saham. Dividen diperoleh dari selisih antara nilai realisasi aset perusahaan dikurangi dengan semua kewajibannya.

5. Dividen Saham (*Stock Dividend*)

Dividen saham adalah dividen yang dibayarkan dalam bentuk saham yang dibagikan atas dasar holding ratio sehingga jumlah saham perusahaan menjadi bertambah. Tidak berbentuk uang kas tunai.

Jenis dividen real estat digunakan dalam penelitian ini karena dividen dapat berupa dividen tunai dan dividen saham untuk dibagikan kepada pemegang saham. Dividen tunai dan saham dibagikan berdasarkan rasio kepemilikan masing-masing pemegang saham perusahaan. Jika suatu perusahaan menetapkan kebijakan pembagian dividen dalam bentuk saham, jumlah kepemilikan pemegang saham perusahaan yang dimiliki investor tidak akan bertambah.

2.3.3 Pengukuran Kebijakan Dividen

Perusahaan dapat membayar lebih banyak dividen kepada pemegang sahamnya, pasar berasumsi bahwa perusahaan dalam keadaan baik dan akan memastikan bahwa perusahaan tersebut bertahan di masa depan. Sebaliknya, perusahaan tidak dapat membagikan dividen, pasar akan memberikan sinyal negatif terhadap prospek perusahaan. Pasalnya, pasar yakin perusahaan dalam menghadapi kesulitan keuangan dan tidak bisa membagikan dividen kepada pemegang sahamnya. Ada beberapa proksi untuk mengukur kebijakan dividen, yaitu :

1. *Stock Dividen (SD)*

$$SD = \% SD \times \text{Jumlah lembar saham}$$

2. Saham Biasa (*Common Stock*)

Bukti pemilik hak dan kewajiban kepemilikan yang berupa surat berharga dalam bentuk suatu piagam atau sertifikat.

$$\begin{aligned} \text{Saham biasa (SB)} &= \text{Harga nominal} \times (\text{SD} + \text{jumlah lembar saham}) \text{ atau} \\ \text{Saham biasa baru} &= \text{SB lama} + (\text{SD} \times \text{HN}) \end{aligned}$$

3. Agio Saham

Selisih antara harga jual saham dengan nilai nominal saham.

$$\begin{aligned} \text{Agio saham (AS)} &= \text{AS Lama} + (\text{SD}(\text{HP}-\text{HN})), \text{ Jika nilai } \text{HP} > \text{HN} \\ &= \text{AS lama} - (\text{SD}(\text{HN}-\text{HP})), \text{ Jika nilai } \text{HP} < \text{HN} \end{aligned}$$

4. Laba yang Ditahan

Suatu bagian dari laba bersih perusahaan yang ditahan oleh perusahaan tersebut dan juga tidak dibayarkan sebagai dividen kepada pemegang saham.

$$\text{Laba yang ditahan} = \text{LYD lama} - (\text{SD} \times \text{HP})$$

5. Dividen Payout Ratio

Dividen yang dibagikan kepada pemegang saham dari persentase laba.

$$\text{DPR} = \frac{\text{Dividend per share (DPS)}}{\text{Earning per share (EPS)}}$$

2.4 Kesempatan Investasi

2.4.1 Pengertian Kesempatan Investasi

Kesempatan investasi (*Investment Opportunity Set*) menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mendapatkan keuntungan dari prospek pertumbuhan. Prospek pertumbuhan adalah suatu ekspektasi dari dua pihak yaitu manajemen (pihak internal) dan investor serta kreditor (pihak eksternal). Untuk melihat propek pertumbuhan dapat diketahui dalam peluang investasi yang digantikan oleh berbagai kombinasi nilai peluang investasi.

Kesempatan investasi (IOS) menurut Gaver dan Gaver (2000) adalah nilai suatu perusahaan bergantung pada biaya yang ditentukan oleh manajemen di masa yang akan datang, pada saat ini merupakan pilihan-pilihan investasi yang diharapkan dapat menghasilkan return yang lebih tinggi. Karena *Investment Opportunity Set* perusahaan adalah variabel yang tidak dapat diobservasi, dan karena itulah memerlukan proksi.

2.4.2 Proksi Dalam Kesempatan Investasi

1) Proksi berbasis Harga

Dengan menggambarkan kinerja perusahaan dimasa lalu dan prospek dimasa depan, harga saham merupakan proksi yang terbaik untuk kinerja perusahaan tersebut. Proksi dengan berbasis harga sangat bergantung pada harga saham karena didasarkan pada perbedaan antara aset dan nilai pasar perusahaan (Hartono, 1999). Proksi berbasis harga didasarkan pada gagasan bahwa perusahaan yang sedang tumbuh memiliki nilai pasar yang relatif lebih tinggi daripada aktiva-aktiva yang dimiliki (*asset in place*). IOS yang berdasarkan dari harga akan memiliki bentuk hubungan antara aset yang dimiliki dengan ukuran nilai pasar perusahaan.

2) Proksi berbasis Investasi

Suatu kegiatan investasi yang secara positif dengan nilai IOS perusahaan adalah pengertian IOS berdasarkan investasi. Perusahaan yang memiliki IOS tinggi seharusnya memiliki suatu tingkatan investasi yang tinggi pula dalam bentuk aktiva di tempat atau aktiva yang diinvestasikan untuk waktu yang lama dalam suatu perusahaan. Proksi berbasis investasi berbentuk suatu rasio yang membandingkan suatu pengukuran investasi yang telah diinvestasikan dalam bentuk aktiva tetap atau suatu hasil operasi yang diproduksi dari aktiva yang telah diinvestasikan.

3) Proksi berbasis Varian

Proksi berbasis varian didasari oleh suatu pilihan akan jadi lebih bernilai sebagai variabilitas dari return dengan mendasarkan pada peningkatan asset. Proksi berbasis varian memperkirakan opsi yang tumbuh menggunakan variabilitas ukuran didasarkan pada gagasan bahwa opsi akan berharga.

2.5 Profitabilitas

2.5.1 Pengertian Profitabilitas

Memperoleh keuntungan atau laba yang maksimal merupakan hal terpenting dalam tujuan akhir yang harus dicapai suatu perusahaan. Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur tingkat profitabilitas perusahaan. Profitabilitas merupakan salah satu pengukuran bagi kinerja suatu perusahaan, profitabilitas suatu perusahaan menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, asset dan modal saham tertentu.

Profitabilitas suatu perusahaan dapat dinilai dengan berbagai cara, tergantung pada laba dan aktiva atau modal yang saling diperbandingkan. Laba sebelum atau sesudah pajak, laba investasi, pendapatan per saham dan laba penjualan merupakan data profitabilitas yang tercantum didalamnya. Ukuran kesehatan perusahaan merupakan nilai profitabilitas. Kebijakan investor mengenai investasi yang dilakukan dipengaruhi oleh profitabilitas suatu perusahaan. Investor akan tertarik untuk berinvestasi jika kemampuan perusahaan untuk menghasilkan

laba tinggi di perusahaan tersebut, sedangkan investor akan menarik dananya jika tingkat profitabilitas perusahaan rendah. Bagi perusahaan, penilaian atas efektivitas manajemen bisnis dapat digunakan dengan melihat profitabilitas. Selain itu profitabilitas dapat digunakan untuk melihat kelangsungan suatu perusahaan dimasa depan.

Ada berbagai cara untuk menilai profitabilitas suatu perusahaan tergantung pada laba dan aktiva atau modal yang akan diperbandingkan satu dengan lainnya. Perhitungan profitabilitas multi-periode menunjukkan bagaimana kinerja perusahaan telah berkembang dari waktu ke waktu. Hal ini bisa menjadi pertimbangan investor dan memprediksi bagaimana kinerja perusahaan di masa depan akan dijadikan dasar pengambilan keputusan investasi. Investor dapat menyimpan dana di perusahaan atau bahkan meningkatkan kepemilikannya jika kinerja perusahaan berjalan dengan baik. Namun, investor juga bias menjual saham perusahaan jika kinerja perusahaan memburuk. Rasio-rasio profitabilitas memaparkan informasi yang penting daripada rasio periode sebelumnya dan rasio pencapaian pesaing.

2.5.2 Rasio-Rasio Profitabilitas

Untuk mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungan dengan penjualan, aktiva maupun laba dan modal sendiri dibutuhkan rasio profitabilitas atau rasio keuangan. Rasio Profitabilitas atau disebut juga dengan istilah Rentabilitas diantaranya adalah :

1. *Gross Profit Margin* atau Margin Laba Kotor

Digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bruto per rupiah penjualan, rumusnya sebagai berikut :

$$\text{Gross Profit Margin} = (\text{Penjualan Bersih} - \text{HPP}) / \text{Penjualan Bersih}$$

2. *Net Profit Margin* atau *Sales Margin*

Digunakan untuk mengukur keuntungan netto atau laba bersih per rupiah penjualan, rumusnya sebagai berikut :

$$\text{Net Profit Margin} = \text{Laba Bersih Setelah Pajak (EAT)} / \text{Penjualan Bersih}$$

3. *Operating Ratio*

Digunakan untuk mengukur biaya operasi per rupiah penjualan. Semakin rendah rasionya, semakin baik kinerjanya, rumusnya sebagai berikut :

$$\text{Operating Ratio} = (\text{HPP} + \text{Biaya Administrasi Penjualan \& Umum}) / \text{Penjualan Bersih}$$

4. *Earning Power Of Total Investment*

Digunakan untuk mengelola modal perusahaan yang diinvestasikan disemua aset dan mengukur kemampuan manajemen perusahaan untuk menguntungkan semua investor (pemegang obligasi + saham), rumusnya sebagai berikut :

$$\text{Earning Power Of Total Investment} = \text{EBIT} / \text{Jumlah Aktiva}$$

5. *Operating Income Ratio* atau *Operating Profit Margin*

Dipergunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba operasi sebelum bunga dan pajak yang dihasilkan oleh setiap rupiah penjualan, rumusnya sebagai berikut :

$$\text{OIR} = (\text{Penjualan Bersih} - \text{HPP} - \text{Biaya-biaya}) / \text{Penjualan Bersih}$$

6. *Return On Equity* (ROE)

Return On Equity (ROE) adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan menggunakan modal sendiri untuk menghasilkan laba bersih dan menghasilkan laba bersih yang tersedia bagi pemilik atau investor. Rumusnya sebagai berikut :

$$\text{ROE} = \text{Laba Bersih Setelah Pajak} / \text{Rata-rata Ekuitas}$$

7. *Rate Of Return for Owners* atau *Rate of Return on Net Worth*

Digunakan untuk mengukur kemampuan modal sendiri dalam menghasilkan keuntungan bagi pemegang saham preferen dan saham biasa, rumusnya sebagai berikut :

$$\text{Rate of Return For Owners} = \text{Laba Bersih Setelah Pajak} / \text{Jumlah Modal Sendiri}$$

2.6 Penelitian Terdahulu

1. Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Keputusan Investasi

Kebijakan dividen adalah kebijakan yang diambil oleh manajemen perusahaan untuk memutuskan pembayaran kepada pemegang saham, daripada menahan sebagai dari keuntungan perusahaan sebagai laba ditahan yang diinvestasikan kembali untuk *capital gains*. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kebijakan dividen mempengaruhi keputusan investasi. Berdasarkan *signaling theory* kebijakan dividen perusahaan akan memberikan sinyal positif karena mengasumsikan bahwa perusahaan bertanggung jawab untuk memenuhi kewajibannya terhadap dana yang diinvestasikan oleh investor.

Perusahaan telah memutuskan untuk membagikan keuntungan dividen kepada pemegang sahamnya, sehingga investor dengan lebih banyak saham akan menerima lebih banyak dividen. Ini akan memungkinkan investor untuk menginvestasikan uang di saham perusahaan. Dividen yang dibagikan kepada para investor dianggap sebagai bentuk apresiasi atau timbal balik atas loyalitas investor yang telah menanamkan modalnya pada saham perusahaan tersebut. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian oleh Vivian Firsera Arisona (2013) yang menyatakan bahwa kebijakan dividen (DPR) berpengaruh positif terhadap keputusan investasi (PER).

2. Pengaruh Kesempatan Investasi Terhadap Keputusan Investasi

Investor akan tertarik untuk berinvestasi jika harga saham perusahaan tinggi karena dengan harga saham tinggi mencerminkan nilai suatu perusahaan yang baik.

Hal tersebut berdampak pula pada peningkatan modal suatu perusahaan, dari penambahan modal yang diberikan investor akan digunakan perusahaan untuk berinvestasi kembali sehingga aset pada perusahaan tersebut bertambah. Selain itu perusahaan yang memiliki harga saham yang tinggi dengan mudah memanfaatkan untuk mendapatkan suntikan dana atau modal tambahan dari luar.

Berdasarkan *signaling theory* bahwa kesempatan investasi terjadi ketika pengeluaran investasi yang dilakukan oleh perusahaan memberi sinyal kepada investor dan kreditor bahwa perusahaan yang sedang berkembang ini tidak akan berhenti berinvestasi dan ada peluang besar untuk meningkatkan keuntungan di masa depan. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian oleh Desak Gede Sari Kusumadewi dan Gede Mertha Sudhiartha (2016) menyatakan bahwa kesempatan investasi berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.

3. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi

Profitabilitas erat kaitannya dengan earning perusahaan dan mempengaruhi ketersediaan *retained earning* yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan investasi. Berdasarkan *signaling theory*, profitabilitas yang tinggi dapat diartikan oleh pihak eksternal sebagai sinyal positif untuk kinerja perusahaan yang baik. Profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Laba merepresentasikan kinerja suatu perusahaan. Peningkatan laba menunjukkan bahwa suatu perusahaan mempunyai kinerja yang baik dan begitu juga sebaliknya. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian oleh Rahmad Setiawan Yunus (2017) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

| No | Nama /tahun | Judul | Variabel | Metode Analisis | Hasil penelitian |
|----|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Vivian Firsera Arisona (2013) | Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Price Earning Ratio Pada Indeks Lq 45 Di Bursa Efek Indonesia | Dividend Payout Ratio, Earning Growth, Return On Equity, Debt To Equity Ratio, Ukuran Perusahaan, Price Earning Ratio | Analisis Regresi Berganda | Dividend payout ratio berpengaruh terhadap price earning ratio, earning growth berpengaruh terhadap price earning ratio, return on equity berpengaruh terhadap price earning ratio, debt to equity ratio berpengaruh terhadap price earning ratio, dan ukuran perusahaan berpengaruh terhadap price earning ratio |
| 2 | Desak Gede Sari Kusumadewi dan Gede Mertha Sudiarta (2016) | Pengaruh Likuiditas, Dividend Payout Ratio, Kesempatan Investasi Dan Leverage Terhadap Price Earning Ratio | Likuiditas, Dividend Payout Ratio, Kesempatan Investasi, Leverage, Price Earning Ratio | Analisis Regresi Berganda | Likuiditas dividend payout ratio berpengaruh terhadap price earning ratio, kesempatan investasi berpengaruh terhadap price earning ratio, dan leverage berpengaruh signifikan terhadap price earning ratio |

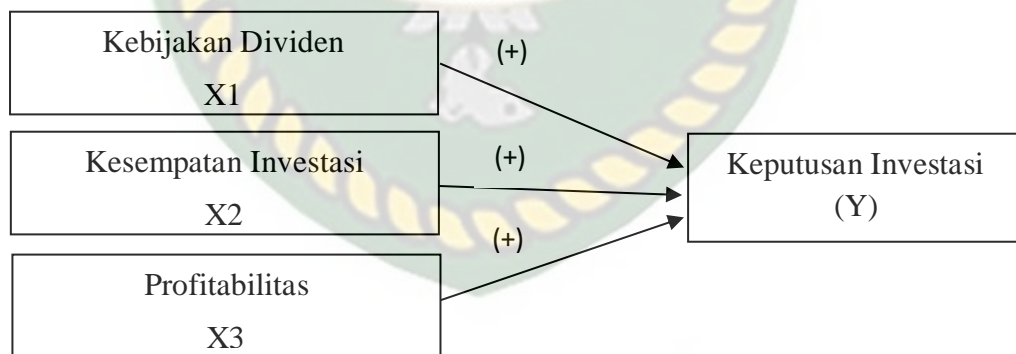
| | | | | | |
|---|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Rahmad Setiawan Yunus (2017) | Pengaruh Leverage dan Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi | Leverage, profitabilitas, keputusan investasi | Analisis Regresi Berganda | Leverage berpengaruh terhadap keputusan investasi dan profitabilitas berpengaruh terhadap keputusan investasi |
|---|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2.7 Kerangka Pemikiran

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah Keputusan Investasi. Sedangkan variabel independen yang digunakan adalah Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi, dan Profitabilitas.

Gambar 2.1

Model Kerangka Pemikiran



2.8 Hipotesis

Dari latar belakang dan telaah pustaka di atas maka penulis memutuskan hipotesis sebagai berikut :

H1 : Kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.

H2 : Kesempatan investasi berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.

H3 : Profitabilitas berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.



BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI di Jln. Jenderal Sudirman No. 73 Pekanbaru-Riau. Dapat diakses pada www.idx.co.id.

3.2 Operasional Variabel

Sedangkan operasional variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Tabel 3.1
Operasional Variabel Penelitian

| Variabel | Konsep Variabel | Indikator | Skala |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Kebijakan Dividen (X1) | Memutuskan apakah akan membagikan keuntungan yang diperoleh perusahaan kepada pemegang saham sebagai dividen atau menahannya dalam bentuk laba ditahan untuk pembiayaan investasi masa depan. | $DPR = \frac{DPS}{EPS}$ | Rasio |
| Kesempatan Investasi (X2) | Hasil pilihan untuk membuat keputusan investasi di masa depan. | $MVE/BE = \frac{\text{Jumlah saham beredar} \times \text{Closing Price}}{\text{Total Ekuitas}}$ | Rasio |
| Profitabilitas (X3) | Kemampuan perusahaan dalam | Laba bersih | Rasio |

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------|
| | menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, asset dan modal saham tertentu. | $\text{ROA} = \frac{\text{---}}{\text{Total Aset}}$ | |
| Keputusan Investasi (Y) | Keputusan yang diambil untuk menanamkan modal pada satu atau lebih aset untuk mendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang. | $\text{PER} = \frac{\text{Closing Price}}{\text{EPS}}$ | Rasio |

3.3 Populasi dan Sampel

Dalam penelitian ini populasinya adalah perusahaan *Property* dan *Real Estate* dengan jumlah 61 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dan dalam penelitian ini terdapat 17 sampel perusahaan *Property* dan *Real Estate* dengan teknik *purposive sampling* yang menggunakan kriteria sebagai berikut :

1. Perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2019.
2. Perusahaan *property* dan *real estate* yang membagikan dividen pada tahun 2015-2019.
3. Perusahaan *property* dan *real estate* yang menyediakan komponen-komponen dalam penelitian pada tahun 2015-2019.

Berdasarkan dengan kriteria yang telah ditentukan, maka perusahaan yang akan dijadikan sampel dalam penelitian ini sebagai berikut :

Tabel 3.2
Sampel Penelitian

| NO | Kode | Nama Perusahaan |
|----|------|-------------------------------------------|
| 1 | APLN | PT. Agung Podomoro Land Tbk |
| 2 | ASRI | PT. Alam Sutera Realty Tbk |
| 3 | BEST | PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk |
| 4 | BSDE | PT. Bumi Serpong Damai Tbk |
| 5 | CTRA | PT. Ciputra Development Tbk |
| 6 | DART | PT. Duta Anggada Realty Tbk |
| 7 | DILD | PT. Intiland Development Tbk |
| 8 | EMDE | PT. Megapolitan Developments Tbk |
| 9 | GMTD | PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk |
| 10 | GPRA | PT. Perdana Gapuraprima Tbk |
| 11 | JPRT | PT. Jaya Real Property Tbk |
| 12 | LPKR | PT. Lippo Karawaci Tbk |
| 13 | MKPI | PT. Metropolitan Kentjana Tbk |
| 14 | MTLA | PT. Metropolitan Land Tbk |
| 15 | PWON | PT. Pakuwon Jati Tbk |
| 16 | RDTX | PT. Roda Vivatex Tbk |
| 17 | SMRA | PT. Summarecon Agung Tbk |

Sumber : idx.co.id

3.4 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dari setiap perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2015-2019 yang bersumber dari www.idx.co.id.

Sumber data yang digunakan berasal dari laporan keuangan perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia atau pada website www.idx.co.id.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data penelitian ini adalah dokumentasi. Teknik dokumentasi ini dilakukan dengan cara mengumpulkan, mengkaji dan mencatat data sekunder berupa laporan tahunan (*annual report*) dari perusahaan *property* dan *real estate* tahun 2015-2019 yang terdaftar di BEI. Kemudian, dilakukan *purposive sampling* sesuai dengan kriteria-kriteria yang sudah ditentukan. Serta dilakukan pengamatan dan pengambilan data dari laporan tahunan perusahaan.

3.6 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan bantuan program komputer SPSS (*Statistical Package For Sosial Science*) versi 25. Penelitian ini juga memakai uji asumsi klasik dan pengujian hipotesis.

3.6.1 Uji Asumsi Klasik

3.6.1.1 Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel residual mempunyai distribusi normal atau tidak. Dimana model regresi yang baik adalah yang memiliki distribusi normal atau mendekati normal. Salah satu untuk melihat distribusi normal adalah dengan melihat nominal probability plot yang membandingkan distribusi kumulatif dari distribusi normal.

3.6.1.2 Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk mengetahui apakah model regresi mendeteksi adanya korelasi antar variabel independen. Model regresi yang baik tidak boleh memiliki korelasi antar variabel independen. Program SPSS memiliki beberapa metode yang umum digunakan untuk mendeteksi adanya multikolinieritas. Salah satunya adalah dengan melihat nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) dan *Tolerance*. Jika suatu variabel memiliki $VIF > 10$ atau *tolerance* nya cenderung mendekati 0, maka variabel tersebut dikatakan memiliki multikolinieritas yang tinggi.

3.6.1.3 Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk memverifikasi apakah dalam model regresi memiliki ketidaksamaan yang bervariasi dari residual satu observasi ke residual observasi lainnya. Jika varians dari satu residual observasi ke residual observasi lainnya konstan, itu disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang tidak menyebabkan heteroskedastisitas. Dengan kata lain, jika terjadi heteroskedastisitas maka model akan kurang efisiensi.

Untuk mengetahuia apakah terjadi masalah heteroskedastisitas pada suatu model regresi dapat dilihat pada grafik *Scatter Plot*. Jika sebaran data menyebar tidak merata dan tidak membentuk pola (seperti titik, garis, maupun diagonal) maka dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak memiliki masalah heteroskedastisitas dan sebaliknya.

3.6.1.4 Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi ini bertujuan untuk menguji korelasi (hubungan) yang terjadi antara anggota-anggota dari serangkaian pengamatan yang tersusun dalam serangkaian waktu (*time series data*) atau yang tersusun dalam rangkaian ruang observasi yang menggunakan data *time series*.

Secara umum yang lebih mudah untuk mengidentifikasi suatu model regresi yang bebas dari pengaruh autokorelasi adalah dengan melihat pada patokan sebagai berikut :

- Jika angka Durbin Watson (DW) dibawah -2, berarti terdapat autokorelasi positif.
- Jika angka Durbin Watson (DW) diantara -2 sampai +2, berarti tidak terdapat autokorelasi.
- Jika angka Durbin Watson (DW) diatas +2, berarti ada autokorelasi negatif.

3.6.1.5 Analisis Regresi Berganda

Analisis regresi berganda bertujuan untuk mengetahui ketergantungan dan menunjukkan arah hubungan variabel dependen (Y) dengan seluruh variabel independen (X1, X2, X3). Persamaan regresi tersebut adalah sebagai berikut :

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

Keterangan :

Y : Keputusan Investasi

α : Konstanta

- $\beta_{1,2,3}$: Koefisien Regresi
- X_1 : Kebijakan Dividen
- X_2 : Kesempatan Investasi
- X_3 : Profitabilitas

3.7 Pengujian Hipotesis

3.7.1 Uji F (Simultan)

Uji F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen atau bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen/terikat (Ghozali. 2005:84).

Pengujian dilakukan berdasarkan probabilitas :

- Jika $\text{sig.} < 0.05$ atau $f \text{ hitung} > f \text{ tabel}$, maka variabel X berpengaruh signifikan terhadap variabel Y.
- Jika $\text{sig.} > 0.05$ atau $f \text{ hitung} < f \text{ tabel}$, maka variabel X tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel Y.

3.7.2 Uji T (Parsial)

Uji t pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh variabel penjelas/independen secara individual dalam menerangkan variabel dependen (Ghozali, 2005 : 84). Dasar pengambilan keputusan adalah sebagai berikut :

- a. Jika nilai sig. > 0.05 atau t hitung $< t$ tabel, maka variabel X secara parsial tidak berpengaruh terhadap variabel Y.
- b. Jika nilai sig. < 0.05 atau t hitung $> t$ tabel, maka variabel X secara parsial berpengaruh terhadap variabel Y.

3.7.3 Koefisien Determinasi (R^2)

Pada uji regresi berganda ini, akan dilihat besarnya kontribusi untuk variabel independen secara bersama-sama terhadap variabel dependen dengan melihat besarnya koefisien determinasi totalnya (R^2). Jika (R^2) mendekati 1, maka dapat dikatakan bahwa semakin kuat model tersebut menerangkan hubungan variabel independen terhadap variabel dependen. Sebaliknya jika (R^2) makin mendekati 0 maka semakin lemah pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen.

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

4.1 Sejarah Singkat BEI

Bursa Efek Indonesia merupakan bursa hasil penggabungan dari Bursa Efek Jakarta (BEJ) dengan Bursa Efek Surabaya (BES). Demi efektivitas operasional dan transaksi, Pemerintah memutuskan untuk menggabung Bursa Efek Jakarta sebagai pasar saham dengan Bursa Efek Surabaya sebagai pasar obligasi dan derivatif menjadi BEI. Bursa hasil penggabungan ini mulai beroperasi pada 1 Desember 2007. Setelah itu pemerintah mulai mencari cara untuk bertahan dari persaingan yang masih ada pada tahun itu. Hasil beberapa tahun setelahnya pasar modal di Indonesia mulai bertumbuh dan berkembang karena regulasi yang dikeluarkan pemerintah dari tahun-tahun sebelumnya.

4.2 Visi dan Misi BEI

- Visi : Menjadi bursa yang kompetitif dengan kredibilitas tingkat dunia.
- Misi : Menciptakan daya saing untuk menarik investor dan emiten, melalui pemberdayaan Anggota Bursa dan Partisipan, penciptaan nilai tambah, efisiensi biaya serta penerapan good governance.

4.3 Sejarah Singkat Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di BEI

4.3.1 PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN)

Agunf Podomoro Land Tbk didirikan tanggal 30 Juli 2004 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2004. Visi perusahaan yaitu terus bertumbuh menjadi pengembang terpadu dalam bisnis properti dan berkomitmen penuh untuk memberikan nilai yang optimal bagi pelanggan, rekan usaha, pemegang saham, dan masyarakat. Misi perusahaan yaitu mendukung program pemerintah dalam rangka mendorong pembangunan perkotaan dan dalam meningkatkan indeks pengembangan manusia.

4.3.2 PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI)

Alam Sutera Realty adalah perusahaan yang bergerak di bidang *property developer*, didirikan oleh Harjanto Tirtohadiguno beserta keluarga pada 3 November 1993. Awalnya perusahaan ini bernama PT Adhihutama Manunggal, kemudian berganti nama menjadi PT Alam Sutera Realty Tbk pada 19 September 2007.

4.3.3 PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST)

Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk adalah pengembang dan operator terkemuka untuk kawasan industri kelas dunia di Indonesia. Perusahaan ini didirikan pada tanggal 24 Agustus 1989, sebagai salah satu pengembang dan manajemen perusahaan-perusahaan di kawasan industri pertama di Indonesia.

Pada tanggal 10 April 2012, berbekal rekam jejak yang unggul dalam kualitas dan inovasi, PT Bekasi Fajar Industrial Estate masuk bursa (*go public*). Visi perusahaan yaitu berkomitmen untuk menjadi pengembang lingkungan bisnis komprehensif yang terkemuka dan terpilih di Indonesia. Misi perusahaan yaitu berusaha untuk terus memberikan nilai tambah dan kepuasan bagi bisnis pelanggan.

4.3.4 PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)

Bumi Serpong Damai Tbk didirikan 16 Januari 1984 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1989. Visi perusahaan adalah menjadi pengembang kota mandiri terkemuka yang menawarkan dan memberikan lingkungan yang nyaman, dinamis dan sehat. Sedangkan Misi perusahaan yaitu membangun kota baru yang menyediakan produk pemukiman yang melayani semua segmen serta produk komersial yang mengakomodasi kebutuhan usaha kecil, menengah hingga perusahaan besar dan meningkatkan nilai tambah kepada para pemangku kepentingan.

4.3.5 PT Ciputra Development Tbk (CTRA)

Ciputra Development Tbk didirikan 22 Oktober 1981 dengan nama PT Citra Habitat Indonesia dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984. Visi perusahaan adalah mengembangkan sebuah grup bisnis properti dengan semangat yang unggul dan penuh inovasi, sehingga menciptakan nilai

tambah dalam menyediakan kehidupan yang lebih baik bagi masyarakat dan memberikan kemakmuran dan kesejahteraan bagi para pemangku kepentingan. Misi perusahaan yaitu menjadi yang terdepan dalam bisnis properti dengan menjadi yang paling unggul, profesional dan menguntungkan, sehingga menjadi pilihan pertama.

4.3.6 PT Duta Anggada Realty Tbk (DART)

Duta Anggada Realty Tbk didirikan pada tahun 1983. Perusahaan memulai aktivitasnya kurang lebih 30 tahun lalu dengan membangun sebuah kompleks hunian di Jakarta Selatan. Visi perusahaan adalah menjadi perusahaan properti yang terpercaya dan terkemuka di Indonesia. Misi perusahaan yaitu membangun properti di lokasi strategis dan melaksanakan studi kelayakan yang menyeluruh atas proyek yang akan dibangun.

4.3.7 PT. Intiland Development Tbk (DILD)

Secara formal, perusahaan didirikan oleh Hendro S. Gondokusumo pada 10 Juni 1983 dengan nama PT Wisma Dharmala Sakti. Masuk ke Bursa Paralel pada tahun 1989, dilanjutkan ke Bursa Efek Surabaya dan Bursa Efek Jakarta. Setelah restrukturisasi pada 29 Juni 2007, nama perusahaan berubah menjadi PT Intiland Development Tbk.

Visi perusahaan adalah memberi peluang bagi seluruh masyarakat Indonesia untuk menikmati kehidupan yang nyaman. Misi perusahaan yaitu

memiliki reputasi sebagai pengembang properti yang transparan, terpercaya, penggagas tren terdepan, berkomitmen untuk berkembang dan meningkatkan keuntungan jangka panjang, serta berlaku adil terhadap semua pemangku kepentingan.

4.3.8 PT. Megapolitan Developments Tbk (EMDE)

Megapolitan Developments Tbk merupakan perusahaan pengembang properti yang berdiri sejak tahun 1976. Tercatat sebagai perusahaan terbuka di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011, PT Megapolitan Developments Tbk tidak pernah berhenti untuk menjadi yang terbaik dalam pengembangan properti.

Visi perusahaan adalah mengembangkan pemukiman berkualitas yang harmonis dan seimbang bagi kehidupan global. Misi perusahaan yaitu senantiasa meningkatkan kinerja perusahaan dan memberikan yang terbaik kepada para pemangku kepentingan.

4.3.9 PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (GMTD)

Gowa Makassar Tourism Development Tbk didirikan tanggal 14 Mei 1991 dengan nama PT Gowa Makassar Tourism Development Corporation dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 21 Juni 1997 dan mengganti nama menjadi PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk pada tahun 2000.

Visi perusahaan adalah menjadikan perseroan sebagai pengembang yang berfokus pada investasi awal dalam infrastruktur, fasilitas rekreasi, fasilitas umum dan sosial dan mengembangkan manajemen kota dengan penekanan pada pengembangan basis ekonomi yang kuat melalui kemitraan, dilandasi filosofi *Trust and Quality as a Commodity*. Misi perusahaan adalah Tanjung Bunga sebagai perkotaan (*township*) wisata pantai yang berkualitas, ramah lingkungan dan nyaman untuk tinggal, menuntut ilmu, berekreasi, berusaha, bekerja serta menguntungkan bagi pemegang saham, investor, Pemerintah Daerah dan masyarakat pada umumnya.

4.3.10 PT Perdana Gapuraprima Tbk (GPRA)

Perdana Gapuraprima Tbk didirikan tanggal 21 Mei 1987 dengan naman PT Perdana Gapura Mas oleh Gunarso Susanto Tanuwijaya dan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1994. Visi perusahaan yaitu menjadi perusahaan multinasional yang dipercaya dan dihormati oleh para Stakeholders, serta sejajar dengan perusahaan sejenis di kawasan Asia. Misi perusahaan yaitu mengoptimalkan dan memadukan segi komersial dengan kebutuhan akan perumahan masyarakat dari semua kalangan, dan juga memberikan pelayanan yang berkualitas danberdaya guna untuk mencapai kepuasan konsumen.

4.3.11 PT Jaya Real Property Tbk (JRPT)

Didirikan pada tahun 1979, PT Jaya Real Property adalah salah satu pengembang properti perumahan dan komersial terkemuka di Indonesia, dengan beragam portofolio yang mencakup mal ritel, pusat campuran perdagangan serta strategis pembangunan perumahan di Selatan, Barat dan Jakarta Utara. Visi perusahaan adalah menjadi salah satu pengembang dan pengelola property terbaik di Indonesia. Misi perusahaan yaitu mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata pertumbuhan industri real estat dan properti di Indonesia dan peduli pada aspek sosial dan lingkungan di setiap unit usaha.

4.3.12 PT Lippo Karawaci Tbk (LPKR)

Lippo Karawaci Tbk (pertama kali didirikan sebagai PT Tunggal Reksakencana) didirikan pada Oktober 1990 sebagai anak perusahaan Lippo Group. Visi perusahaan adalah menjadi perusahaan property terkemuka di Indonesia dan regional dengan tekad untuk mengubah kehidupan masyarakat luas menjadi lebih baik di semua bisnis dan senantiasa menciptakan nilai tambah bagi para pemegang saham. Misi perusahaan yaitu memenuhi kebutuhan setiap aspek kehidupan masyarakat, memperhatikan kebutuhan akan lingkungan social dan spiritual sehingga meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

4.3.13 PT Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI)

Metropolitan Kentjana Tbk didirikan 29 Maret 1972 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1975. PT Metropolitan Kentjana tercatat di Bursa Efek Indonesia di tahun 2009 pada Papan Pengembangan. Visi perusahaan adalah mengoptimalkan dan memanfaatkan aset-aset perusahaan agar menghasilkan keuntungan yang maksimum dan meneruskan pertumbuhan melalui pengembangan areal perumahan dan komersial yang baru. Misi perusahaan adalah membangun perseroan menjadi perusahaan unggul yang dapat meningkatkan *stakeholders' value*.

4.3.14 PT Metropolitan Land Tbk (MTLA)

Metropolitan Land Tbk dibentuk pada tanggal 16 Februari 1994 dan mulai beroperasi pada tanggal 28 Oktober 1994. Sejak berdirinya Metland fokus pada bisnis pengembangan perumahan dan bangunan komersial. Visi perusahaan adalah pelayanan konsumen yang memuaskan menjadi pengembang terkemuka dan terpercaya melalui penetapan sasaran kerja dan perilaku. Misi perusahaan yaitu :

1. Terkemuka : produk berkualitas sesuai spesifikasi, harga yang wajar/kompetitif, serah terima tepat waktu dan pelayanan konsumen yang memuaskan
2. Terpercaya : memenuhi janji, tidak bohong, dan melaksanakan amanat.

4.3.15 PT Pakuwon Jati Tbk (PWON)

PT Pakuwon Jati didirikan sesuai Akta Notaris No. 281, tanggal 20 September 1982 dari Kartini Muljadi, SH. PT Pakuwon Jati memulai kegiatan usaha komersialnya pada bulan Mei 1986. Visi perusahaan adalah untuk menumbuhkan dan menguntungkan semua pihak bersama dengan pertumbuhan perusahaan. Misi perusahaan yaitu menjadi pilihan untuk mengembangkan bisnis ritel di Indonesia, mengoptimalkan hasil investasi untuk penghuni dan pembeli, menjadi pengusaha terbaik dalam industri ini, mengembangkan superblok utama dan perkotaan untuk meningkatkan kualitas hidup

4.3.16 PT Roda Vivatex Tbk (RDTX)

PT Roda Vivatex didirikan 27 September 1980 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1983. Visi perusahaan adalah menjadi perusahaan yang menyediakan produk - produk yang inovatif, kreatif, berkualitas dengan harga yang kompetitif. Misi perusahaan adalah mampu memenuhi permintaan pasar dengan menyediakan ruangan perkantoran yang modern untuk dapat melayani setiap kebutuhan.

4.3.17 PT Summarecon Agung Tbk (SMRA)

PT Summarecon Agung didirikan tanggal 26 November 1975 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1976. Visi perusahaan adalah menjadi “*Crown Jewel*” di antara pengembang properti di Indonesia yang

secara berkelanjutan memberikan nilai ekonomi yang optimal kepada pelanggan, karyawan, pemegang saham dan pemangku berkepentingan lainnya, serta juga berperan dalam menjaga lingkungan dan menjalankan tanggungjawab sosial. Misi perusahaan yaitu fokus untuk memaksimalkan manfaat dan model pengembangan yang terintegrasi, termasuk kota terpadu, dengan memanfaatkan keunggulan kompetitif pada setiap sektor yang dijalankan : hunian, pusat perbelanjaan dan komersial lainnya.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Hasil Penelitian

5.1.1 Analisis Deskriptif Data

5.1.1.1 Analisis Keputusan Investasi

Keputusan investasi adalah suatu keputusan yang diambil untuk menanamkan modal pada satu atau lebih aset untuk mendapatkan keuntungan dimasa depan atau permasalahan bagaimana manajer keuangan harus mengalokasikan dana kedalam bentuk-bentuk investasi di masa depan (Elsa, 2017).

Berikut ini keputusan investasi perusahaan property dan real estate sebagai sampel penelitian ini selama 5 tahun terakhir periode 2015 – 2019 pada tabel berikut:

Tabel 5.1

PER Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2015 – 2019

| NO | Kode Perusahaan | PER | | | | |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | APLN | 8,46 | 7,46 | 5,97 | 7,15 | 8,94 |
| 2 | ASRI | 11,3 | 7,86 | 5,07 | 7,20 | 8,21 |
| 3 | BEST | 13,4 | 6,25 | 4,99 | 9,81 | 12,35 |
| 4 | BSDE | 16,19 | 21,87 | 6,65 | 30,24 | 32,04 |
| 5 | CTRA | 17,44 | 32,34 | 29,13 | 24,25 | 23,41 |
| 6 | DART | 7,42 | 30,15 | 23,29 | 35,93 | 46,02 |
| 7 | DILD | 6,31 | 18,93 | 16,20 | 19,48 | 20,37 |
| 8 | EMDE | 8,06 | 10,88 | 8,27 | 15,29 | 14,23 |
| 9 | GMTD | 6,41 | 7,47 | 15,14 | 24,67 | 29,27 |
| 10 | GPRA | 9,43 | 35,47 | 17,54 | 18,81 | 18,12 |
| 11 | JPRT | 11,73 | 12,19 | 12,85 | 11,11 | 8,71 |
| 12 | LPKR | 44,61 | 18,75 | 13,52 | 9,35 | 10,31 |
| 13 | MKPI | 17,99 | 20,31 | 28,12 | 20,30 | 15,32 |
| 14 | MTLA | 7,68 | 12,06 | 15,06 | 8,51 | 8,51 |
| 15 | PWON | 18,93 | 15,55 | 17,62 | 12,58 | 13,19 |
| 16 | RDTX | 6,24 | 10,69 | 6,59 | 5,55 | 5,55 |
| 17 | SMRA | 27,84 | 48,83 | 85,60 | 42,83 | 55,07 |
| Rata – rata | | 14,08 | 18,65 | 18,33 | 17,83 | 19,39 |

Sumber : idx.co.id dan data diolah

Berdasarkan tabel 5.1 diatas dapat diketahui perkembangan PER pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2019 mempunyai nilai yang bervariasi. Nilai tertinggi keputusan investasi (PER) adalah PT. Summarecon Agung Tbk (SMRA) sebesar 85.6 pada tahun 2017. Sedangkan nilai terendah keputusan investasi (PER) adalah PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) sebesar 4.99 pada tahun 2017. Berdasarkan rata-rata PER pada perusahaan *property* dan *real estate*, untuk lebih jelas dan lebih mudahnya dapat dilihat pada grafik berikut:

Gambar 5.1

Grafik PER Perusahaan *Property* dan *Real Estate*

Berdasarkan gambar 5.1, dapat dilihat bahwa PER perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang dijadikan sampel dalam penelitian ini pada tahun 2015, 2016 dan 2019 mengalami kenaikan. Kemudian pada tahun 2017 dan 2018 mengalami penurunan. Menurut Sulistiono (2016:26) fenomena pertumbuhan perusahaan-perusahaan yang terdaftar di BEI ini didukung oleh membaiknya situasi perekonomian di Indonesia yang berpengaruh positif terhadap seluruh sektor ekonomi. Dapat disimpulkan bahwa kondisi perekonomian Indonesia yang buruk akan mempengaruhi perusahaan dalam pengambilan keputusan investasi.

5.1.1.2 Analisis Kebijakan Dividen

Kebijakan dividen merupakan keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi di masa depan (Martono dan Agus, 2010 : 253). Berikut ini kebijakan dividen perusahaan *property* dan *real estate* sebagai sampel penelitian ini selama 5 tahun terakhir periode 2015 – 2019 pada tabel berikut:

Tabel 5.2
DPR Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2015 – 2019

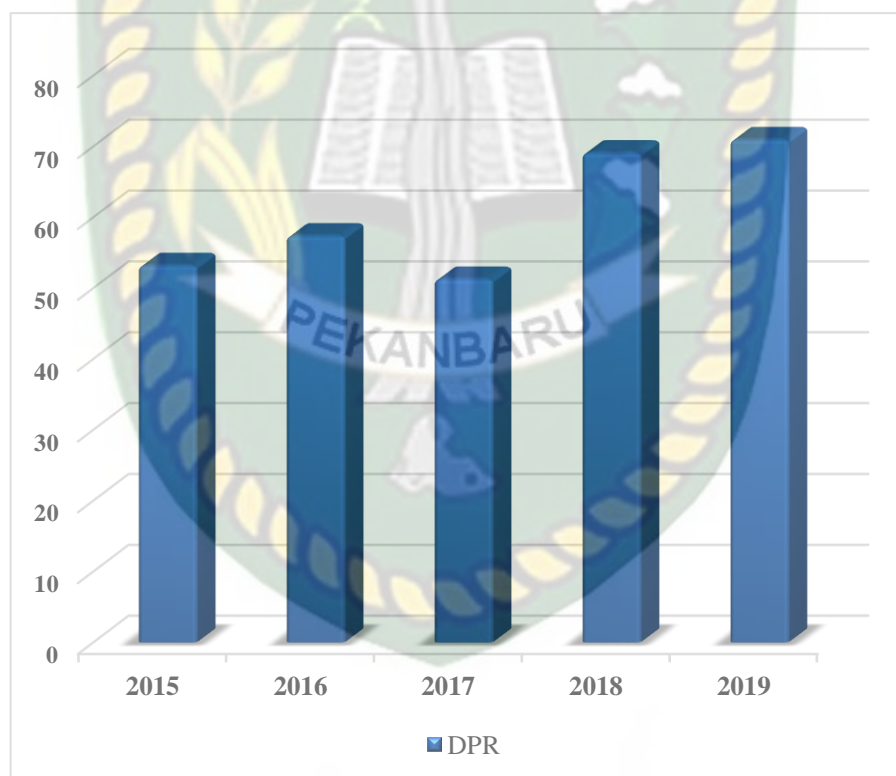
| NO | Kode Perusahaan | DPR % | | | | |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | APLN | 81 | 50 | 17 | 87 | 80 |
| 2 | ASRI | 62 | 35 | 24 | 89 | 66 |
| 3 | BEST | 18 | 53 | 84 | 81 | 52 |
| 4 | BSDE | 53 | 37 | 37 | 46 | 65 |
| 5 | CTRA | 79 | 60 | 78 | 81 | 83 |
| 6 | DART | 51 | 91 | 50 | 76 | 85 |
| 7 | DILD | 57 | 42 | 49 | 84 | 78 |
| 8 | EMDE | 81 | 48 | 58 | 65 | 70 |
| 9 | GMTD | 74 | 76 | 50 | 85 | 86 |
| 10 | GPRA | 28 | 68 | 28 | 30 | 44 |
| 11 | JPRT | 60 | 64 | 72 | 62 | 67 |
| 12 | LPKR | 28 | 33 | 21 | 47 | 58 |
| 13 | MKPI | 96 | 80 | 67 | 63 | 71 |
| 14 | MTLA | 18 | 25 | 60 | 51 | 69 |
| 15 | PWON | 23 | 58 | 56 | 53 | 57 |
| 16 | RDTX | 24 | 93 | 52 | 88 | 88 |
| 17 | SMRA | 71 | 62 | 68 | 86 | 87 |
| Rata – rata | | 53,17 | 57,35 | 51,23 | 69,06 | 70,94 |

Sumber : *idx.co.id* dan data diolah

Berdasarkan tabel 5.2 diatas dapat diketahui DPR pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2019 mempunyai nilai yang bervariasi juga. Nilai tertinggi kebijakan dividen (DPR) adalah PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) sebesar 96% pada tahun 2015. Sedangkan nilai terendah kebijakan dividen (DPR) adalah PT. Bekasi Fajar Industrial Estate (BEST) sebesar 18% pada tahun 2015. Untuk lebih jelas dan lebih mudahnya dapat dilihat pada grafik berikut:

Gambar 5.2

Grafik DPR Perusahaan *Property* dan *Real Estate*



Berdasarkan gambar 5.2, dapat dilihat bahwa DPR perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada tahun 2015 dan 2017 mengalami penurunan sedangkan pada tahun 2016, 2018 dan 2019 mengalami kenaikan. Kebijakan dividen pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* mengalami fluktuasi setiap tahunnya.

5.1.1.3 Analisis Kesempatan Investasi

Kesempatan investasi atau *Investment Opportunity Set* (IOS) adalah komponen-komponen dari nilai perusahaan dan merupakan hasil dari pilihan-pilihan untuk membuat keputusan investasi dimasa depan (Riskin, 2010). Kesempatan investasi dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan *market to book value of equity*. Berikut ini kesempatan investasi perusahaan *property* dan *real estate* sebaga sampel penelitian ini selama 5 tahun terakhir periode 2015 – 2019 pada tabel berikut:

Tabel 5.3
MVE/BE Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2015 – 2019

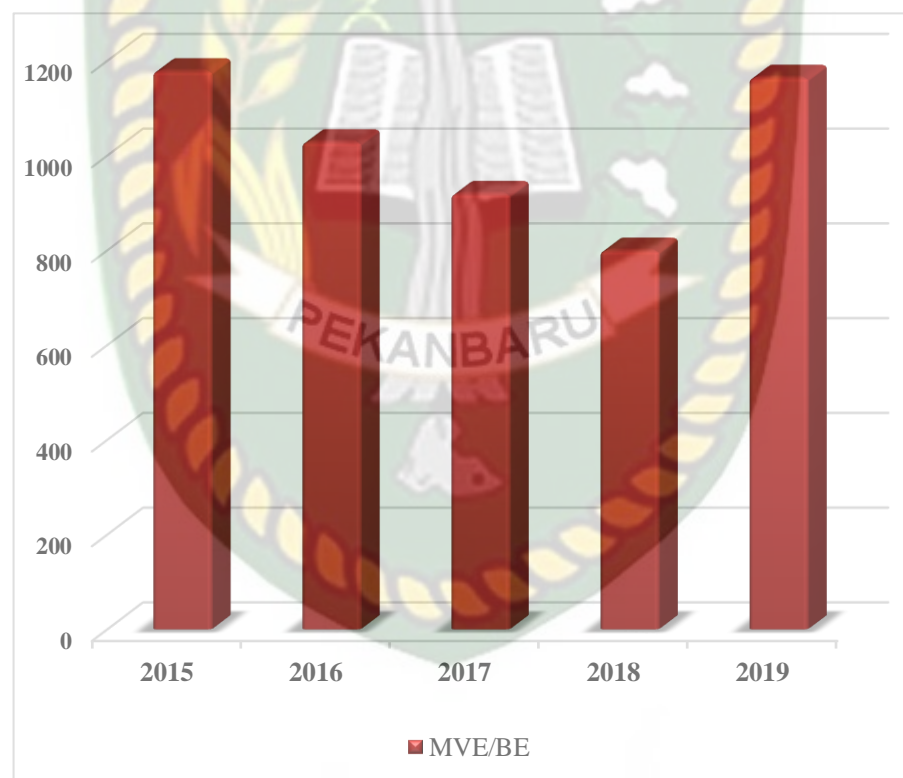
| NO | Kode Perusahaan | MVE/BE | | | | |
|-------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | APLN | 754,66 | 431,75 | 353,62 | 248,56 | 216,68 |
| 2 | ASRI | 1020,9 | 962,27 | 815,98 | 665,16 | 109,74 |
| 3 | BEST | 932,64 | 722,82 | 626,95 | 513,74 | 886,51 |
| 4 | BSDE | 1568,09 | 1387,25 | 1120,83 | 805,43 | 1323,58 |
| 5 | CTRA | 1704,5 | 1439,76 | 1423,44 | 1173,29 | 1947,97 |
| 6 | DART | 384,71 | 312,01 | 269,97 | 212,55 | 406,41 |
| 7 | DILD | 1062,86 | 1025,31 | 575,11 | 496,5 | 113,33 |
| 8 | EMDE | 0,73 | 0,68 | 1,11 | 1,07 | 0,80 |
| 9 | GMTD | 1380,87 | 1109,39 | 1474,22 | 2042,72 | 1158,64 |
| 10 | GPRA | 899,38 | 775,48 | 426,76 | 444,99 | 955,82 |
| 11 | JPRT | 2473,74 | 2452,35 | 2070,78 | 1609,97 | 3200,17 |
| 12 | LPKR | 1262,77 | 752,78 | 377,19 | 215,96 | 366,06 |
| 13 | MKPI | 56,55 | 65,71 | 76,01 | 42,74 | 74,44 |
| 14 | MTLA | 743,22 | 1082,37 | 1014,9 | 1054,2 | 1664,88 |
| 15 | PWON | 2516,43 | 2469,18 | 2579,13 | 2062,81 | 3779,31 |
| 16 | RDTX | 101,51 | 147,15 | 785,4 | 661,08 | 1095,11 |
| 17 | SMRA | 3161,95 | 2341,38 | 1632,31 | 1335,65 | 2491,98 |
| Rata – rata | | 1177,97 | 1028,1 | 919,04 | 799,20 | 1164,20 |

Sumber : *idx.co.id* dan data diolah

Berdasarkan tabel 5.3 diatas dapat diketahui perkembangan MVE/BE pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-2019 mempunyai nilai yang bervariasi. Nilai tertinggi kesempatan investasi (MVE/BE) adalah PT. Pakuwon Jati Tbk (PWON) sebesar 3.779.31 pada tahun 2019. Sedangkan nilai terendah kesempatan investasi (MVE/BE) adalah PT. Megapolitan Developments Tbk (EMDE) sebesar 0.68 pada tahun 2016. Untuk lebih jelas dan lebih mudahnya dapat dilihat pada grafik berikut:

Gambar 5.3

Grafik MVE/BE Perusahaan *Property* dan *Real Estate*



Berdasarkan gambar 5.3, dapat dilihat bahwa MVE/BE perusahaan *Property* dan *Real Estate* dari tahun 2015-2018 mengalami penurunan yang signifikan. Akan tetapi pada tahun 2019 mengalami kenaikan yang tinggi.

5.1.1.4 Analisis Profitabilitas

Profitabilitas suatu perusahaan menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam menghasilkan laba selama periode tertentu pada tingkat penjualan, asset dan modal saham tertentu. Berikut ini profitabilitas perusahaan *property* dan *real estate* sebagai sampel penelitian ini selama 5 tahun terakhir periode 2015 – 2019 pada tabel berikut:

Tabel 5.4
ROA Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2015 – 2019

| NO | Kode Perusahaan | ROA | | | | |
|-------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 1 | APLN | 4,55 | 3,65 | 6,54 | 4,67 | 4,15 |
| 2 | ASRI | 3,66 | 2,53 | 6,68 | 4,04 | 6,95 |
| 3 | BEST | 4,58 | 6,46 | 8,45 | 6,66 | 10,71 |
| 4 | BSDE | 6,53 | 5,32 | 11,29 | 2,67 | 14,20 |
| 5 | CTRA | 7,18 | 4,03 | 3,21 | 3,96 | 7,71 |
| 6 | DART | 3,1 | 3,16 | 0,47 | 0,54 | 7,98 |
| 7 | DILD | 4,07 | 2,51 | 2,07 | 0,84 | 4,80 |
| 8 | EMDE | 5,12 | 4,8 | 5,68 | 5,23 | 3,82 |
| 9 | GMTD | 9,3 | 7,07 | 5,49 | 4,7 | 7,87 |
| 10 | GPRA | 4,63 | 2,99 | 2,49 | 2,87 | 6,04 |
| 11 | JPRT | 11,48 | 12 | 11,79 | 9,73 | 10,69 |
| 12 | LPKR | 2,48 | 2,69 | 1,51 | 3,31 | 8,30 |
| 13 | MKPI | 15,58 | 18,14 | 17,48 | 16,67 | 10,14 |
| 14 | MTLA | 6,63 | 8,05 | 11,31 | 10,68 | 9,51 |
| 15 | PWON | 7,46 | 8,61 | 8,67 | 11,12 | 15,50 |
| 16 | RDTX | 13,69 | 12,37 | 10,83 | 8,92 | 14,16 |
| 17 | SMRA | 5,67 | 2,91 | 2,46 | 2,71 | 9,02 |
| Rata – rata | | 6,81 | 6,31 | 6,85 | 5,84 | 8,91 |

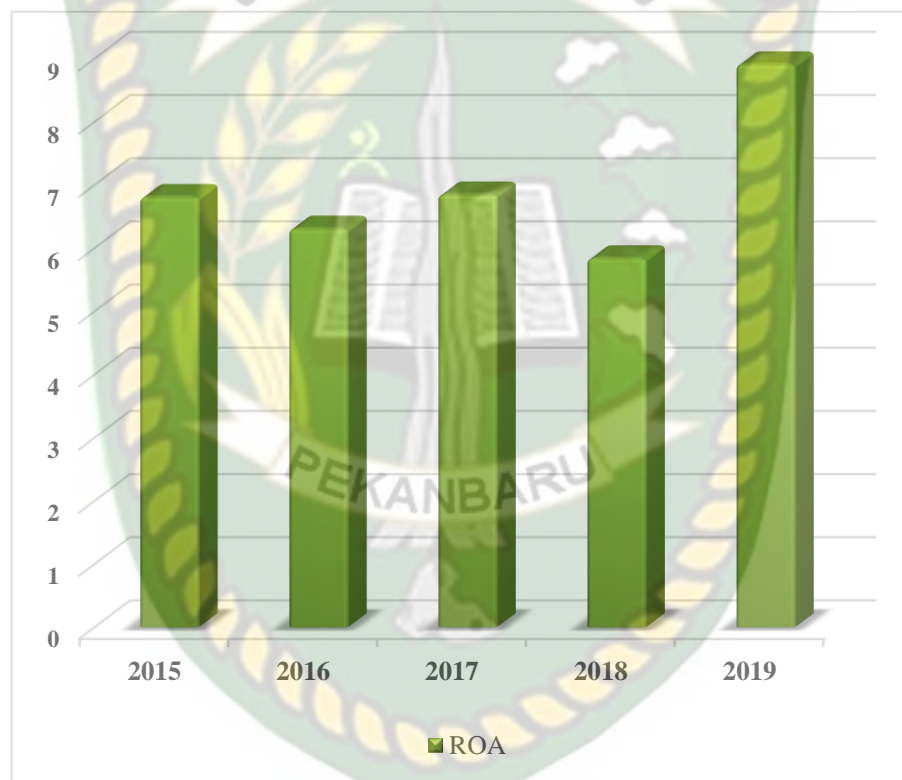
Sumber : *idx.co.id* dan data diolah

Berdasarkan tabel 5.4 diatas dapat diketahui perkembangan ROA pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI pada tahun 2015-

2019 mempunyai nilai yang bervariasi. Nilai tertinggi profitabilitas (ROA) adalah PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) sebesar 18.14 pada tahun 2016. Sedangkan nilai terendah kesempatan investasi (ROA) adalah PT. Duta Anggada Realty Tbk (DART) sebesar 0.47 pada tahun 2017. Untuk lebih jelas dan lebih mudahnya dapat dilihat pada grafik berikut:

Gambar 5.4

Grafik ROA Perusahaan *Property* dan *Real Estate*



Berdasarkan gambar 5.4, dapat dilihat bahwa ROA perusahaan *Property* dan *Real Estate* pada tahun 2015, 2017 dan 2019 mengalami kenaikan sedangkan pada tahun 2016 dan 2018 mengalami penurunan. Profitabilitas pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* mengalami fluktuasi setiap tahunnya.

5.1.1.5 Perbandingan Rata-Rata Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi, dan Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi

Tabel 5.5
Perbandingan Variabel Independen

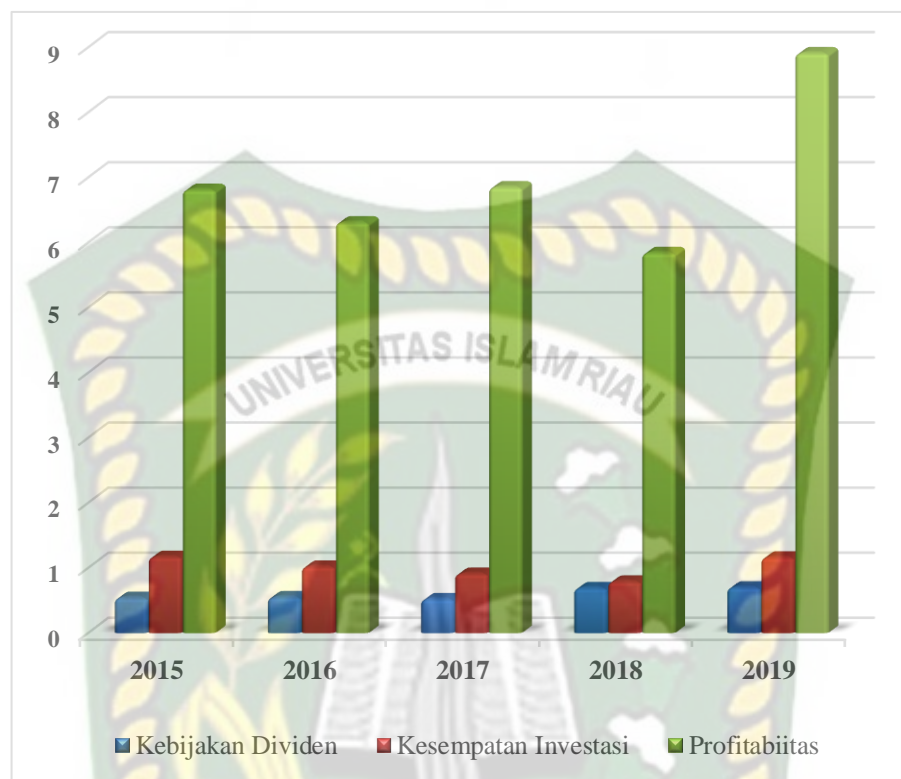
| Varibel Independen | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Kebijakan Dividen (X1) | 0.54 | 0.55 | 0.52 | 0.69 | 0.70 |
| Kesempatan Investasi (X2) | 1.17 | 1.02 | 0.91 | 0.79 | 1.16 |
| Profitabilitas (X3) | 6.81 | 6.31 | 6.85 | 5.84 | 8.91 |

Sumber : *idx.co.id* dan data diolah

Berdasarkan tabel 5.5 diatas dapat diketahui bahwa profitabilitas yang menjadi variabel independen paling berpengaruh terhadap keputusan investasi karena mempunyai nilai tertinggi dari tahun 2015-2019. Untuk lebih jelas dan lebih mudahnya dapat dilihat pada grafik berikut:

Gambar 5.5

Perbandingan Variabel Independen



Berdasarkan gambar 5.5, dapat dilihat bahwa nilai profitabilitas jauh lebih tinggi dari kebijakan dividen dan kesempatan investasi. Dapat disimpulkan bahwa dari ketiga variabel independen tersebut profitabilitas yang paling berpengaruh terhadap keputusan investasi pada perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2015-2019.

5.1.2 Uji Asumsi Klasik

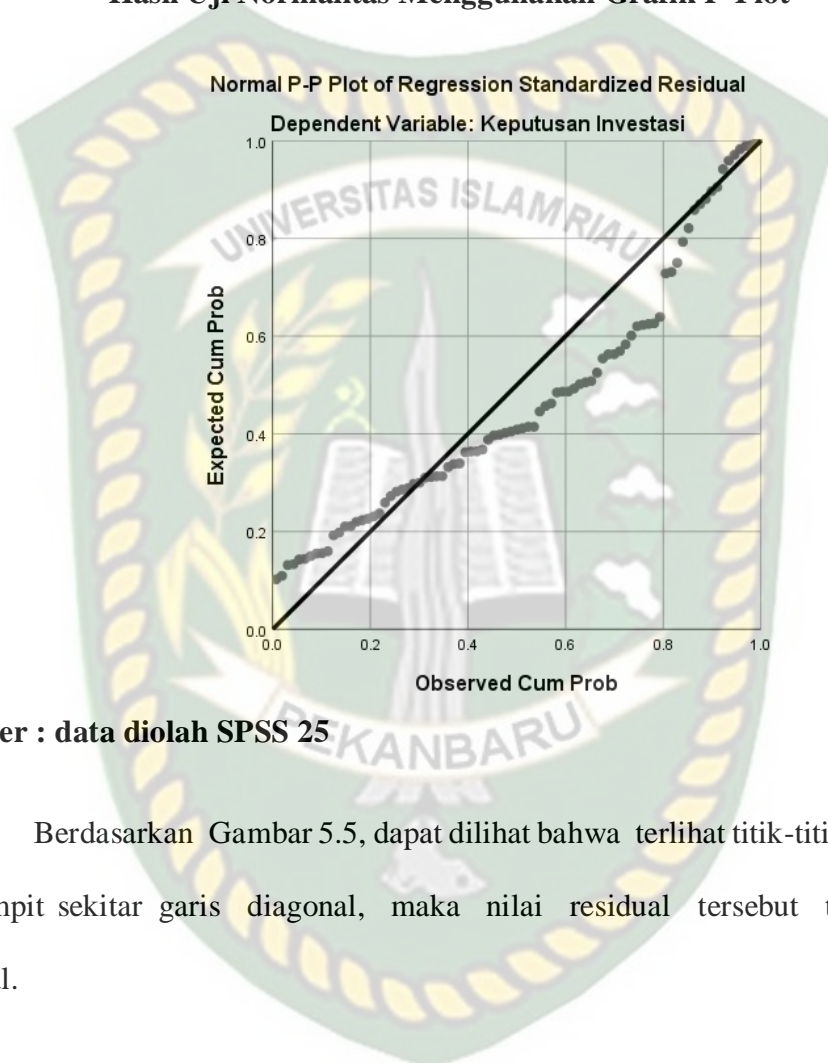
5.1.2.1 Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel residual mempunyai distribusi normal atau tidak. Salah satu untuk melihat

distribusi normal adalah dengan melihat nominal probability plot yang membandingkan distribusi kumulatif dari distribusi normal.

Gambar 5.6

Hasil Uji Normalitas Menggunakan Grafik P-Plot



Sumber : data diolah SPSS 25

Berdasarkan Gambar 5.5, dapat dilihat bahwa terlihat titik-titik menyebar berhimpit sekitar garis diagonal, maka nilai residual tersebut terdistribusi normal.

5.1.2.2 Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk mengetahui apakah model regresi mendeteksi adanya korelasi antar variabel independen. Model regresi yang baik tidak boleh memiliki korelasi antar variabel independen. Program SPSS memiliki beberapa metode yang umum digunakan untuk mendeteksi adanya

multikolinieritas. Salah satunya adalah dengan melihat nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) dan *Tolerance*. Jika suatu variabel memiliki $VIF > 10$ atau *tolerance* nya cenderung mendekati 0, maka variabel tersebut dikatakan memiliki multikolinieritas yang tinggi.

Tabel 5.6
Hasil Uji Multikolinieritas Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi dan Profitabilitas

Coefficients^a

| Model | Collinearity Statistics | |
|----------------------|-------------------------|-------|
| | Tolerance | VIF |
| 1 (Constant) | | |
| Kebijakan Dividen | .963 | 1.039 |
| Kesempatan Investasi | .964 | 1.037 |
| Profitabilitas | .929 | 1.076 |

a. Dependent Variable: Keputusan Investasi

Sumber : data diolah SPSS 25

Berdasarkan tabel 5.5, dapat diketahui bahwa nilai VIF pada Kebijakan Dividen 1,039, Kesempatan Investasi 1,037, dan Profitabilitas 1,076, yang artinya ketiga variabel tersebut memiliki nilai $VIF < 10$, maka data dinyatakan tidak terjadi multikolinieritas. Kemudian nilai *tolerance* pada Kebijakan Dividen adalah 0,963, Kesempatan Investasi 0,964, dan Profitabilitas 0,929, yang artinya ketiga variabel tersebut menunjukkan nilai *tolerance* diatas 0,1 yang artinya data tidak terjadi multikolinieritas antar variabel independen sehingga dapat dilanjutkan pengujian lebih lanjut.

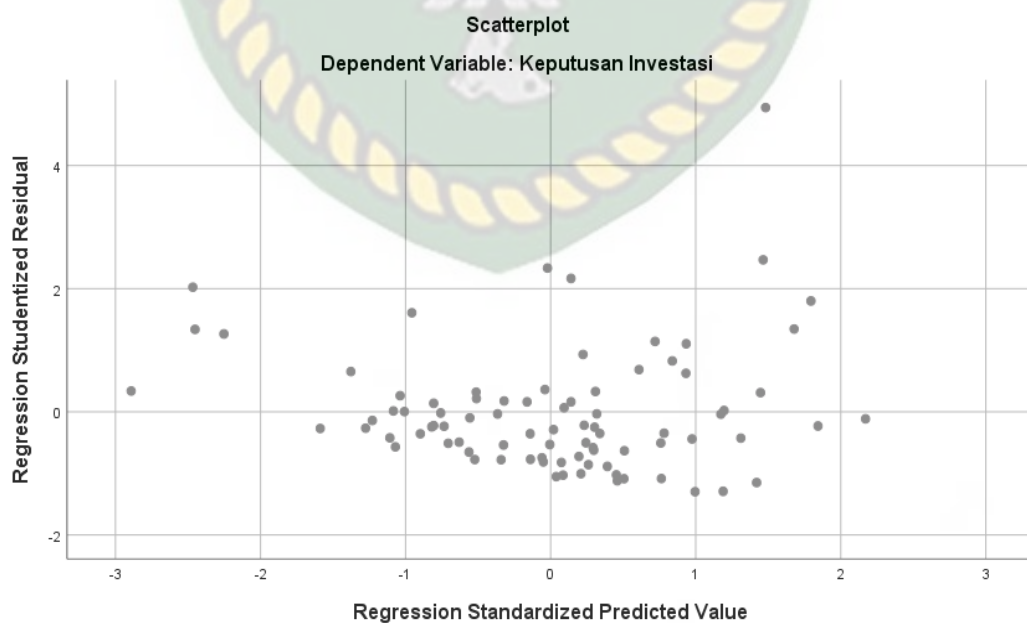
5.1.2.3 Uji Heterkedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk memverifikasi apakah dalam model regresi memiliki ketidaksamaan yang bervariasi dari residual satu observasi ke residual observasi lainnya. Jika varians dari satu residual observasi ke residual observasi lainnya konstan, itu disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang tidak menyebabkan heteroskedastisitas. Dengan kata lain, jika terjadi heteroskedastisitas maka model akan kurang efisiensi.

Untuk mengetahui apakah terjadi masalah heteroskedastisitas pada suatu model regresi dapat dilihat pada grafik *Scatter Plot*. Jika sebaran data menyebar tidak merata dan tidak membentuk pola (seperti titik, garis, maupun diagonal) maka dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak memiliki masalah heteroskedastisitas dan sebaliknya.

Gambar 5.7

Hasil Uji Heteroskedastisitas



Sumber : data diolah SPSS 25

Pada gambar 5.5, dapat dilihat bahwa grafik *Scatterplot* menunjukkan hasil data menyebar tidak beraturan dan tidak membentuk pola, sehingga dapat disimpulkan bahwa data pada model regresi tersebut tidak memiliki masalah heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah data yang bersifat homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas.

5.1.2.4 Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi ini bertujuan untuk menguji korelasi (hubungan) yang terjadi antara anggota-anggota dari serangkaian pengamatan yang tersusun dalam serangkaian waktu (*time series data*) atau yang tersusun dalam rangkaian ruang observasi yang menggunakan data *time series*.

Secara umum yang lebih mudah untuk mengidentifikasi suatu model regresi yang bebas dari pengaruh autokorelasi adalah dengan melihat pada patokan sebagai berikut :

- Jika angka Durbin Watson (DW) dibawah -2, berarti terdapat autokorelasi positif.
- Jika angka Durbin Watson (DW) diantara -2 sampai +2, berarti tidak terdapat autokorelasi.
- Jika angka Durbin Watson (DW) diatas +2, berarti ada autokorelasi negatif.

Tabel 5.7
Hasil Uji Autokorelasi Durbin-Watson

| Model Summary^b | | | | | |
|----------------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|---------------|
| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate | Durbin-Watson |
| 1 | .400 ^a | .160 | .129 | 12.40676 | 1.096 |

a. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Kesempatan Investasi, Kebijakan Dividen

b. Dependent Variable: Keputusan Investasi

Sumber : data diolah SPSS 25

Berdasarkan tabel 5.6, angka Durbin Watson (DW) sebesar 1.096. Ini berarti model regresi tidak terdapat autokorelasi karena nilai Durbin Watson (DW) diantara -2 sampai +2.

5.1.2.5 Analisis Regresi Berganda

Analisis regresi berganda bertujuan untuk mengetahui ketergantungan dan menunjukkan arah hubungan variabel dependen (Y) dengan seluruh variabel independen (X1, X2, X3). Persamaan regresi tersebut adalah sebagai berikut :

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

Keterangan :

Y : Keputusan Investasi

α : Konstanta

$\beta_{1,2,3}$: Koefisien masing-masing variabel independen

X₁ : Kebijakan Dividen

X₂ : Kesempatan Investasi

X₃ : Profitabilitas

Tabel 5.8
Hasil Uji Analisis Regresi Berganda

Coefficients^a

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients |
|----------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|
| | B | Std. Error | Beta |
| 1 (Constant) | 11.656 | 4.463 | |
| Kebijakan Dividen | .140 | .063 | .229 |
| Kesempatan Investasi | .004 | .002 | .266 |
| Profitabilitas | 0.959 | .337 | .301 |

a. Dependent Variable: Keputusan Investasi

Sumber : data diolah SPSS 25

Berdasarkan tabel 5.7, maka dapat disusun persamaan regresinya sebagai berikut:

$$Y = 11,656 + 0,229 X_1 + 0,266 X_2 + 0,301 X_3$$

Berdasarkan persamaan diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Nilai konstanta (α) keputusan investasi (PER) adalah sebesar 11,656, artinya jika kebijakan dividen (DPR), kesempatan investasi (MVE/BE) dan profitabilitas (ROA) dianggap konstan, maka keputusan investasi sebesar 11,656.

2. Variabel Kebijakan Dividen (DPR) memiliki pengaruh positif sebesar 0,229, artinya setiap kebijakan dividen mengalami kenaikan sebesar satu satuan, maka keputusan investasi (PER) akan mengalami peningkatan sebesar 0,229.
3. Variabel Kesempatan Investasi (MVE/BE) memiliki pengaruh positif sebesar 0,266, artinya setiap kesempatan investasi mengalami kenaikan sebesar satu satuan, maka keputusan investasi (PER) akan mengalami kenaikan sebesar 0,266.
4. Variabel Profitabilitas (ROA) memiliki pengaruh positif sebesar 0,301, artinya setiap profitabilitas mengalami kenaikan satu satuan, maka keputusan investasi (PER) akan mengalami peningkatan sebesar 0,301.

5.1.3 Pengujian Hipotesis

5.1.3.1 Uji F (Simultan)

Tabel 5.9
Hasil Uji F atau Uji Simultan

ANOVA^a

| Model | Sum of Squares | Df | Mean Square | F | Sig. |
|--------------|----------------|----|-------------|-------|-------------------|
| 1 Regression | 2371.472 | 3 | 790.491 | 5.135 | .003 ^b |
| Residual | 12468.151 | 81 | 153.928 | | |
| Total | 14839.623 | 84 | | | |

a. Dependent Variable: Keputusan Investasi

b. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Kesempatan Investasi, Kebijakan Dividen

Sumber : data diolah SPSS 25

Untuk menginterpretasikan data tabel 5.8, yaitu dengan model persamaan $F_{hitung} > F_{tabel}$. Pada tabel di atas nilai F_{hitung} sebesar 5,135 dan F_{tabel} yaitu 2,72. Sehingga $5,135 > 2,72$ maka dapat disimpulkan H_1 diterima dan H_0 ditolak. Dengan demikian Kebijakan Dividen, Kesempatan Investasi dan Profitabilitas dalam penelitian ini secara bersama-sama (simultan) berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi.

5.1.3.2 Uji T (Parsial)

Tabel 5.10
Hasil Uji T atau Uji Parsial

Coefficients^a

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | T | Sig. |
|----------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|-------|------|
| | B | Std. Error | Beta | | |
| 1 (Constant) | 11.656 | 4.463 | | 2.612 | .011 |
| Kebijakan Dividen | .140 | .063 | .229 | 2.208 | .030 |
| Kesempatan Investasi | .004 | .002 | .266 | 2.563 | .012 |
| Profitabilitas | .959 | .337 | .301 | 2.845 | .006 |

a. Dependent Variable: Keputusan Investasi

Sumber : data diolah SPSS 25

Berdasarkan pada tabel 5.9, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Keputusan Investasi

Berdasarkan tabel di atas diketahui nilai signifikansi kebijakan dividen sebesar $0,030 < 0,05$ menunjukkan adanya pengaruh signifikan antara kebijakan dividen

terhadap keputusan investasi. Nilai beta 0,229 menunjukkan arah positif, nilai ini memiliki arti bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.

2. Pengaruh Kesempatan Investasi Terhadap Keputusan Investasi

Berdasarkan tabel di atas diketahui nilai signifikansi kesempatan investasi sebesar $0,012 < 0,05$ menunjukkan adanya pengaruh signifikan antara kesempatan investasi terhadap keputusan investasi. Nilai beta 0,266 menunjukkan arah positif, nilai ini memiliki arti bahwa kesempatan investasi berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.

3. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi

Berdasarkan tabel di atas diketahui nilai signifikansi profitabilitas sebesar $0,006 < 0,05$ menunjukkan adanya pengaruh signifikan antara profitabilitas terhadap keputusan investasi. Nilai beta 0,301 menunjukkan arah positif, nilai ini memiliki arti bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.

5.1.3.3 Koefisien Determinasi (R^2)

Pada uji koefisien determinasi ini akan dilihat besarnya kontribusi untuk variabel independen secara bersama-sama terhadap variabel dependen dengan melihat besarnya koefisien determinasi totalnya (R^2).

Tabel 5.11
Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Model Summary^b

| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate | Durbin-Watson |
|-------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|---------------|
| 1 | .400 ^a | .160 | .129 | 12.40676 | 1.096 |

a. Predictors: (Constant), Profitabilitas, Kesempatan Investasi, Kebijakan Dividen

b. Dependent Variable: Keputusan Investasi

Sumber : data diolah SPSS 25

Berdasarkan tabel 5.10, hasil uji koefisien determinasi dapat dilihat bahwa angka Adjusted R Square sebesar 0,129. Hal itu menyatakan bahwa 12,9% Keputusan Investasi dapat dijelaskan oleh variabel Kebijakan Dividen (DPR), Kesempatan Investasi (MVE/BE), dan Profitabilitas (ROA). Sisanya 87,1% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak digunakan oleh peneliti.

5.2 Pembahasan

5.2.1 Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Keputusan Investasi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian oleh Vivian Firsera Arisona (2013) yang menyatakan bahwa kebijakan dividen (DPR) berpengaruh positif terhadap keputusan investasi (PER). Sejalan dengan *signaling theory* yang menyatakan bahwa kebijakan dividen yang dibagikan perusahaan akan memberikan sinyal positif karena para investor menganggap perusahaan memiliki tanggungjawab untuk memenuhi kewajibannya atas dana yang telah diinvestasikan oleh para investor. Dengan tingkat dividen yang tinggi merupakan suatu penghargaan yang besar terhadap investor karena perusahaan yang berani membagikan dividen dengan nilai yang tinggi dianggap investor sebagai salah satu bagian terpenting dalam perusahaan. Dengan begitu semakin banyak proporsi saham yang dimiliki oleh investor akan semakin besar pula jumlah dividen yang diterima nantinya. Karena hal itu akan menarik investor untuk menanamkan modalnya pada saham perusahaan dengan mengingat bahwa tujuan investasi adalah dengan memperoleh pengembalian yang lebih besar daripada dana yang ditanamkan. Sesuai dengan pengertian kebijakan dividen yang berarti bagian yang menyatu dengan keputusan pendanaan suatu perusahaan.

5.2.2 Pengaruh Kesempatan Investasi Terhadap Keputusan Investasi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kesempatan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian oleh Desak Gede Sari Kusumadewi dan Gede Mertha Sudhiartha (2016) menyatakan bahwa kesempatan investasi berpengaruh positif terhadap keputusan investasi. Sesuai dengan *signaling theory* bahwa kesempatan investasi merupakan nilai perusahaan yang besarnya tergantung pada pengeluaran-pengeluaran yang ditetapkan manajemen dan merupakan hasil dari pilihan-pilihan untuk membuat investasi yang tinggi dan perusahaan akan mudah untuk melakukan investasi karena investor akan tertarik untuk membeli saham perusahaan (Riskin, 2010).

Ini juga karena keputusan investasi yang diamati dengan mempergunakan set kesempatan investasi menunjukkan lebih luas dimana nilai perusahaan yang nantinya tergantung pada pengeluaran dimasa yang akan datang (Desak dan Gede, 2016). Kesempatan investasi sendiri merupakan nilai perusahaan yang tergantung oleh pengeluaran-pengeluaran yang ditetapkan manajemen dimasa yang akan datang yang juga merupakan pilihan-pilihan investasi untuk diharapkan menghasilkan return yang lebih besar. Dari situ dapat disimpulkan bahwa kesempatan investasi di dalam perusahaan menyangkut dengan suatu pilihan investasi yang diinginkan oleh sekelompok atau set kesempatan investasi yang ada. Di dalam kesempatan investasi ini dapat memilih salah satu atau lebih alternative yang dinilai paling menguntungkan.

5.2.3 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian oleh Rahmad Setiawan Yunus (2017) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap keputusan investasi. Sesuai dengan *signaling theory* yang menyatakan bahwa profitabilitas yang tinggi dapat diartikan oleh pihak eksternal sebagai sinyal positif atas kinerja yang baik bagi suatu perusahaan tersebut. Karena suatu perusahaan yang memiliki laba yang banyak (jumlah besar) dapat menggunakan labanya dalam jumlah banyak pula untuk mendanai aset perusahaan tersebut.

Sama halnya dengan pengertian profitabilitas yang berarti kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih dan juga sebagai pengatur anggaran proyeksi keuntungan. Investor akan melihat seberapa baik suatu perusahaan menghasilkan laba bersih atau keuntungan tersebut. Sehingga investor mempunyai pertimbangan yang penting dalam pengambilan keputusan investasi dari suatu perusahaan.

BAB VI PENUTUP

6.1 Kesimpulan

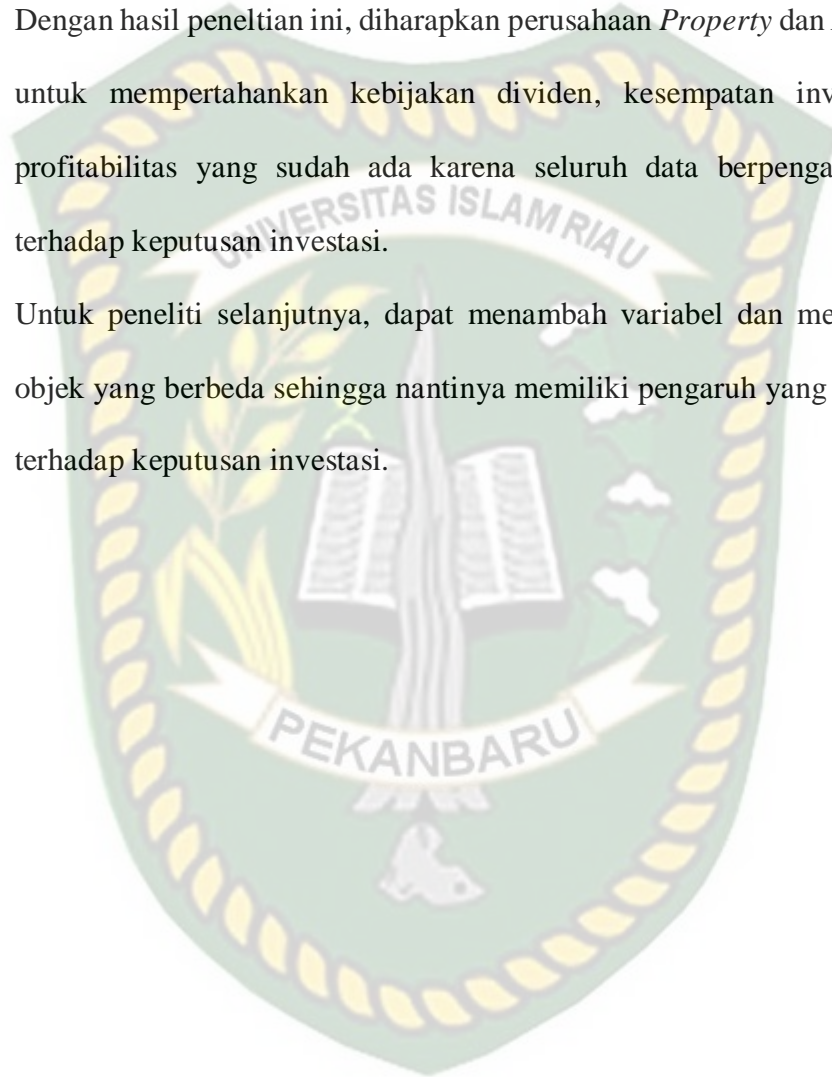
Berdasarkan hasil dari analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil, didapat pengujian hipotesis secara simultan adalah variabel kebijakan dividen, kesempatan investasi dan profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi.
2. Berdasarkan hasil, didapat pengujian secara parsial membuktikan bahwa variabel kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi.
3. Berdasarkan hasil, didapat pengujian secara parsial membuktikan bahwa variabel kesempatan investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi.
4. Berdasarkan hasil, didapat pengujian secara parsial membuktikan bahwa variabel profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi.

6.2 Saran

Berikut merupakan saran yang ingin diberikan berdasarkan penelitian tersebut yaitu:

1. Dengan hasil penelitian ini, diharapkan perusahaan *Property* dan *Real Estate* untuk mempertahankan kebijakan dividen, kesempatan investasi dan profitabilitas yang sudah ada karena seluruh data berpengaruh positif terhadap keputusan investasi.
2. Untuk peneliti selanjutnya, dapat menambah variabel dan menggunakan objek yang berbeda sehingga nantinya memiliki pengaruh yang lebih besar terhadap keputusan investasi.



DAFTAR PUSTAKA

- Agung Sugiarto. 2011. Analisa Pengaruh Beta, Size Perusahaan, DER dan PBV Ratio Terhadap Return Saham. *Jurnal Dinamika Akuntansi*. Vol. 3. No. 1. Pp : 8-14.
- Agus Sartono. 2014. *Manajemen Keuangan, Teori dan Aplikasi*. Edisi Keempat. Yogyakarta: BPF.
- Darsono. 2014. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Struktur Modal Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2009-2010. *Jurnal Widya Ganeswara*. Vol. 24. No.1. Pp : 54-61.
- Desak G. S. Kusumadewi, dan Gede. M. Sudhiartha. 2016. Pengaruh Likuiditas, Dividend Payout Ratio, Kesempatan Investasi dan Leverage terhadap Price Earning Ratio. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*. Vol. 5.No. 9. Pp: 5612-5642.
- Edi Sutrisno. 2012. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Kencana
- Eduardus Tandililin. 2010. *Portofolio dan Investasi, Teori dan Aplikasi*. Edisi Pertama. Yogyakarta : Kanisius.
- Elsa F. H. 2017. Analisis Faktor-Faktor Keputusan Pada Perusahaan Property Dan Real Estate. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*. Vol. 6.No. 6. Pp : 1-15.
- Eusebyus Lerebulan. 2016. Pengaruh Kepemilikan Manajerial Terhadap Kebijakan Pendanaan Dividen Pada Perusahaan Manufaktur (Studi Pada

Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Riset Mahasiswa Akuntansi*. Vol. 4.No. 2.
Pp : 1-9.

Harjono Sunardi. 2010. Pengaruh Penilaian Kinerja dengan ROI dan EVA terhadap Return Saham pada Perusahaan yang Tergabung dalam Indeks LQ 45 di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Akuntansi*. Vol. 2.No. 1. Pp : 70-92.

Ilmumanajemenindustri.com. 2017. Pengertian PER (Price to Earning Ratio atau Rasio Harga terhadap Pendapatan) dan Rumus PER. Budi Kho.
<https://ilmumanajemenindustri.com/pengertian-per-price-earning-ratio-rasio-harga-terhadap-pendapatan-rumus-per/>. Diakses 10 September 2020.

I Made Sudana, I. 2011. *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktek*. Jakarta: Erlangga.

Irham Fahmi. 2012. *Analisis Kinerja Keuangan*. Bandung: Alfabet.

Jogiyanto H. 2014. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi Kesembilan. Yogyakarta : BPEF.

Mamduh Hanafi. 2012. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Penerbit Balai Pustaka.

Martono dan Agus Harjito. 2010. *Manajemen Keuangan*. Edisi Ketiga. Yogyakarta : Ekonisia.

Myers, S. C., dan Majluf, N. S. 1984. *Corporate Financing and Investment*

Decision When Firm Have Information That Investor Do Not Have.
Journal of Financial Economics.Vol. 13.No. 2. Pp : 187-221.

Nurita Z. Rahman, R. Rustam Hidayat, dan Devi F. Azizah. 2016. Penetapan Harga Intrinsik Saham Sebagai Dasar Pembuatan Keputusan Investasi Dengan Pendekatan Price Earning Ratio (PER). *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*. Vol. 35. No. 2. Pp : 207-213.

Rahmad Setiawan Yunus. 2017. Pengaruh Leverage dan Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi. *Jurnal Akuntansi*. Pp : 81-97.

Riskin Hidayat. 2010. Keputusan Investasi dan Financial Constraints: Studi Empiris pada Bursa Efek Indonesia. *Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan*. Vol. 12. No. 4. Pp : 445-468.

Sulistiono, Sugeng. 2016. Pengaruh Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Investment Opportunity Set Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan-perusahaan Manufaktur di PT. Bursa Efek Indonesia). *Industrial Research, Workshop, and National Seminar.IRONS*.

Sri Dwi A. A. 2010. *Manajemen Keuangan Lanjutan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: GrahaIlmu.

Vivian Arisona Firsera. 2013. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Price Earning Ratio pada Indeks LQ 45 Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmu Manajemen Universitas Surabaya*. Vol. 1. No. 1, Pp : 103-112.

Wikipedia.org. 2020. Bursa Efek Indonesia.

https://id.wikipedia.org/wiki/Bursa_Efek_Indonesia. Diakses 28 Oktober 2020.

Yenny Wulansari. 2013. Pengaruh Investment Opportunity Set, Likuiditas dan Leverage Terhadap Kualitas Laba Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI. *Jurnal Akuntansi*. Vol. 1. No. 2. Pp: 1-31.

