

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE*, PROFITABILITAS  
DAN KESEMPATAN INVESTASI TERHADAP KEPUTUSAN  
INVESTASI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN  
*REAL ESTATE* DI BEI PERIODE 2012-2016**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Akuntansi**



**Oleh :**

**DINDA SYARIFAH FAJRIN**  
**NIM: 2014310793**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2018**

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE*, PROFITABILITAS  
DAN KESEMPATAN INVESTASI TERHADAP KEPUTUSAN  
INVESTASI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN  
*REAL ESTATE* DI BEI PERIODE 2012-2016**

**S K R I P S I**

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian  
Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Akuntansi**



**Oleh :**

**DINDA SYARIFAH FAJRIN**

**NIM: 2014310793**

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS  
SURABAYA  
2018**

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE*, PROFITABILITAS  
DAN KESEMPATAN INVESTASI TERHADAP KEPUTUSAN  
INVESTASI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN  
*REAL ESTATE* DI BEI PERIODE 2012-2016**

Diajukan oleh :

**DINDA SYARIFAH FAJRIN**

**NIM : 2014310793**

Skripsi ini telah dibimbing  
dan dinyatakan siap diujikan

Dosen Pembimbing

Tanggal : 30 Januari 2018



(Dr. Sasongko Budisusetyo, M.Si., CA., CPA., CPMA)

Co. Dosen Pembimbing

Tanggal : 30 Januari 2018



(Carolyn Lukita, SE., M.Sc)

## SKRIPSI

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE*, PROFITABILITAS  
DAN KESEMPATAN INVESTASI TERHADAP KEPUTUSAN  
INVESTASI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL  
ESTATE* DI BEI PERIODE 2012-2016**

Disusun oleh :

**DINDA SYARIFAH FAJRIN**

**NIM : 2014310793**

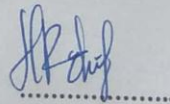
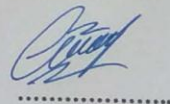
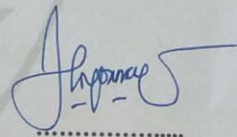
Dipertahankan di depan Tim Penguji  
dan dinyatakan Lulus Ujian Skripsi  
pada tanggal 8 Februari 2018

Tim Penguji

**Ketua : (Joicenda Nahumury, SE, M.Si, Ak, CA)**

**Sekretaris : (Carolyn Lukita, SE., M.Sc)**

**Anggota : (Agustina Ratna Dwiati, SE, MSA, CPSAK)**



## PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Dinda Syarifah Fajrin  
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 26 Oktober 1996  
N.I.M : 2014310793  
Program Studi : Akuntansi  
Program Pendidikan : Sarjana  
Konsentrasi : Keuangan  
Judul : Pengaruh Kebijakan Dividen, *Leverage*,  
Profitabilitas dan Kesempatan Investasi Terhadap  
Keputusan Investasi Pada Perusahaan *Property*  
Dan *Real Estate* Di BEI Periode 2012-2016

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing,  
Tanggal : 02 April 2018



(Dr. Sasongko Budisusetvo, M.Si., CA., CPA., CPMA)

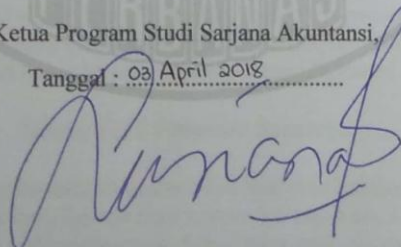
Co. Dosen Pembimbing,  
Tanggal : 02 April 2018



(Carolvn Lukita, SE., M.Sc)

Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi,

Tanggal : 03 April 2018



(Dr. Luciana Spica Almilia, S.E., M.Si., QIA., CPSAK)

## MOTTO

***“Luckiness comes to be chased, and the prep is a way in chasing”***

### PERSEMBAHAN

#### Allah SWT

Alhamdulillah puji syukur kepada Allah SWT karena atas rahmad dan karunia-Nya saya dapat menyelesaikan kewajiban saya sebagai Mahasiswi S1 Akuntansi di STIE Perbanas Surabaya dengan sangat baik dan tepat waktu dan selalu memberikan kesempatan kepada saya untuk dikelilingi dengan orang-orang yang baik dan luar biasa.

#### **Alm. Papa Tulus Susetyo dan Mama Fatiha Albaar**

Terima kasih banyak buat Alm. Papa sama Mama untuk semua yang kalian berikan sampai dinda sudah menyelesaikan pendidikan dinda sampai sini. Untuk Alm. Papa dinda cuma mau bilang “Your little daughter has been graduated and she’s a mature woman now, hopefully you’re happy there., pa.. I miss you badly”. Dan, buat Mama “Thank you for being the strongest woman in the world for Dinda”. Kelulusan ini hadiah kecil yang bisa dinda kasih ke mama sama papa, dan doain dinda biar dinda bisa buat mama sama alm. papa lebih bangga. Aamiin

#### **Mbak Dian AF, Mbak Dela AS, Kak Dimas, Mas Avin K**

Terima kasih untuk kalian yang selalu ada, yang selalu anggap dinda tetap dinda adik kecil kalian, yang selalu doain dinda dari jauh kasih semangat buat dinda dan percaya kalau dinda pasti bisa dan membanggakan kalian. Dan buat keponakan ku Kaka naynay yang selalu jadi moodbooster.

#### **Dosen STIE Perbanas Surabaya**

Terima kasih kepada seluruh dosen STIE Perbanas Surabaya yang telah memberikan banyak ilmu kepada saya selama 3,5 tahun ini. Tanpa kalian saya tidak akan mampu menyelesaikan kuliah dengan baik. Bapak Dr. Sasongko Budisusetyo, M.Si., CA.,CPA.,CPMA dan Ibu Carolyn Lukita, S.E., M.Sc selaku dosen pembimbing dan co-dosen pembimbing yang telah sabar memberikan support, motivasi dan nasihat kepada saya sehingga saya mampu menyelesaikan

skripsi saya dengan baik dan tepat waktu. Ibu Joicenda Nahumury, SE, M.Si, Ak, CA, Ibu Titis Puspaningrum Dewi Kartika, S.Pd., MSA, Ibu Agustina Ratna Dwiati, SE, MSA, CPSAK yang memberikan saran-saran perbaikan untuk proposal skripsi dan skripsi saya sehingga skripsi saya bisa menjadi lebih baik lagi.

### **10 Banteng Ajaib ku**

Terima kasih buat Elda Bachtia yang dari harmoni terus satu dosen pembimbing sampai mendapatkan gelar S.Ak kita selalu bareng. Buat Nadia Savira sama Candrawati Segara terima kasih yang selalu mau direpoti dinda, semangat dan selamat datang di dunia sesungguhnya. Buat Destisa Amalia P., R.R Cindy R., Nur Fadhilatun N., Arudita Amalia D., Nuregina Maulina A., dan Meyta Putri H. terima kasih selama 3,5 tahun selalu ada buat dinda. 10 cewek dengan 10 karakter yang berbeda tetapi itu yang buat kita bisa saling melengkapi hoho... Sayang kalian.

### **Rif'atul Fitriyah, S.Ak, Amran Prasetya, S.Ak, Chandra Novera, S.Ak**

Rif'atul Fitriyah wanita kalem, sabar dan banyak belajar dari anak ini, terima kasih sudah mau berbagi ilmu sama dinda ya, jangan lupain dinda ya. Buat Amran Prasetya orang paling berjasa di balik skripsi saya, orang yang mau diganggu malam-malam terbaik semoga dapat teman hidup yang terbaik mabrooo, dan buat Chandra cowok yang paling tenang tapi beres semua terima kasih sudah jadi penenang haha.

### **Gen 46 dan HMJA 2016/2017**

Terima kasih untuk Gen 46 yang sudah menerima dinda dengan terbuka dan mengajarkan dinda tentang solidaritas, loyalitas, tanggung jawab dan semuanya yang bisa buat dinda jadi pribadi yang lebih baik. Dan buat HMJA 2016/2017 terima kasih untuk rekan-rekan, adik-adik dan semuanya yang selama satu periode kita bisa bekerja sama sampai selesai menjalankan tugas dengan program kerja yang berbeda-beda. Maaf jika selama saya jadi rekan kalian, saya pernah melakukan kesalahan yang menyakitkan kalian. Semoga Gen 46, HMJA 2016/2017 dan seterusnya selalu sukses. "HMJA !!! Lek tibo ojok sambat.. HMJA paling hebat!!"

### **Cewek-cewek Remping**

Buat Always Zella penerjemah yang terbaik, yang mulutnya paling pedes buat komen tapi selalu jujur, sayang kamu zelll. Buat Sitti Aminah yang paling kecil tapi dewasa terima kasih sudah jadi motivator ku, buat Nadhifatul Mubarakah terima kasih selalu cerewet meskipun kadang cerewetnya tidak menguntungkan haha, sayang kalian pokoknya.



## **Melati A, Danty C.A, Rudy A.N, M. Saiful B S.M**

Terima kasih buat sahabat terlama ku Danty CA yang sabar dari SD-sekarang selalu ada buat dinda, Melati sahabat dari SMP-sekarang yang gak pernah satu kelas tapi kita selalu cerita rahasia yang mungkin cuma kita berdua yang tau, buat Rudy sama bang Ipul uhh dua lelaki yang selalu siap buat dijadikan sandaran haha, yang kadang hilang tapi suka muncul pas dibutuhkan haha. Sayang kalian lah pokoknyaaa.

### **KAMU, Bapak dan Ibu**

Terima kasih kamu, iya kamu HENDAR UTOMO orang yang paling sabar, yang paling pengertian, yang paling perhatian, orang yang bisa jadi kakak, adik, pacar, saudara pokoknya yang selalu berusaha jadi yang terbaik buat dinda bahagia. Semoga 4 tahun, 5 tahun, 6 tahun dan tahun-tahun kedepannya kita bisa terus bersama uhh. Love poll lah. Dan Terima kasih buat Bapak sama Ibu yang selalu doain dinda, dan selalu semangat dinda.

### **Semuanya...**

Terima kasih buat kalian semua yang selalu mendukung, kasih semangat, yang menghibur, yang doain dinda sampai dinda bisa seperti sekarang. Terima kasih untuk semuanya yang belum bisa dinda sebutan satu per satu, terima kasih buat pengalaman yang mungkin dinda gak bisa dapatkan di kuliah tapi bersama kalian (orang-orang yang disekitar dinda) dinda banyak belajar dari kalian semua entah berakhir suka atau duka. Terima Kasih semuanya.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat rahmat serta kehendak-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Pengaruh Kebijakan Dividen, *Leverage*, Profitabilitas, Kesempatan Investasi Terhadap Keputusan Investasi Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Di BEI Periode 2012-2016”** untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian program studi strata satu jurusan akuntansi.

Selain itu penulis berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis serta pihak lain yang berkepenting untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Skripsi ini terwujud bukan hanya karena 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. Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang diberikan kepada penulis selama proses pembuatan skripsi ini;
2. Bapak Dr. Lutfi, S.E., M.Fin sebagai Ketua STIE Perbanas Surabaya.
3. Ibu Dr. Luciana Spica Almilia, S.E., M.Si, QIA., CPSAK sebagai Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi STIE Perbanas Surabaya.
4. Ibu Nur'aini Rokhmania, S.E., Ak., M.Ak., CA sebagai dosen wali yang telah memberikan saya arahan dan nasihat selama menempuh studi ini.
5. Bapak Dr. Sasongko Budisusetyo, M.Si., CA.,CPA.,CPMA dan Ibu Carolyn Lukita, S.E., M.Sc selaku dosen pembimbing dan co-dosen pembimbing yang telah sabar memberikan support, motivasi dan nasihat kepada saya

sehingga saya mampu menyelesaikan skripsi saya dengan baik dan tepat waktu.

6. Ibu Joicenda Nahumury, SE, M.Si, Ak, CA, Ibu Titis Puspaningrum Dewi Kartika, S.Pd., MSA, Ibu Agustina Ratna Dwiati, SE, MSA, CPSAK selaku dosen penguji proposal skripsi dan dosen penguji skripsi yang telah memberikan saran dalam penulisan proposal skripsi dan skripsi saya.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen, Karyawan Staff dan Civitas Akademik STIE Perbanas Surabaya.
8. Kedua Orang Tua, keluarga dan teman-teman yang selalu mendukung, membimbing dan mendoakan saya selama menyelesaikan studi di STIE Perbanas Surabaya.

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.

Surabaya, 02 April 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SIAP DIUJI .....	ii
HALAMAN LULUS UJIAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
ABSTRACT .....	xvi
ABSTRAK .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian .....	9
1.4 Manfaat Penelitian .....	9
1.5 Sistematika Penulisan Skripsi .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
2.1 Penelitian Terdahulu .....	12
2.2 Landasan Teori .....	22
2.2.1 Teori <i>Pecking Order Theory</i> .....	22
2.2.2 Teori Sinyal ( <i>Signalling Theory</i> ).....	24
2.2.3 Keputusan Investasi .....	27
2.2.4 Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Investasi .....	33
2.2.4.1 Kebijakan Dividen .....	33
2.2.4.2 <i>Leverage</i> .....	37
2.2.4.3 Profitabilitas .....	40
2.2.4.4 Kesempatan Investasi .....	44
2.2.5 Pengaruh Variabel Independen Terhadap Variabel Dependen.....	46
2.2.5.1 Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Keputusan Investasi .....	46
2.2.5.2 Pengaruh <i>Leverage</i> Terhadap Keputusan Investasi .....	47
2.2.5.3 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi .....	48
2.2.5.4 Pengaruh Kesempatan Investasi Terhadap Keputusan Investasi .....	49

2.3	Kerangka Pemikiran .....	50
2.4	Hipotesis Penelitian .....	50
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
3.1	Rancangan Penelitian.....	52
3.2	Batasan Penelitian.....	52
3.3	Identifikasi Variabel .....	53
3.4	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel .....	53
3.4.1	Variabel Dependen .....	54
3.4.1.1	Keputusan Investasi .....	54
3.4.2	Variabel Independen.....	54
3.4.2.1	Kebijakan Dividen .....	54
3.4.2.2	<i>Leverage</i> .....	55
3.4.2.3	Profitabilitas.....	56
3.4.2.4	Kesempatan Investasi .....	56
3.5	Populasi, Sampel .....	57
3.5.1	Populasi .....	57
3.5.2	Sampel .....	57
3.6	Data dan Metode Pengumpulan Data .....	58
3.6.1	Data .....	58
3.6.2	Metode Pengumpulan Data .....	59
3.7	Teknik Analisis Data .....	59
3.7.1	Analisis Regresi Berganda (Uji Asumsi Klasik).....	59
3.7.1.1	Uji Normalitas.....	59
3.7.1.2	Uji Multikolinieritas .....	60
3.7.1.3	Uji Heteroskedastisitas .....	60
3.7.1.4	Uji Autokorelasi.....	61
3.7.2	Analisis Statistik Deskriptif.....	62
3.7.3	Regresi Linear Berganda.....	62
3.7.4	Pengujian Hipotesis .....	63
3.7.4.1	Uji F.....	63
3.7.4.2	Analisis Determinasi ( $R^2$ ) .....	64
3.7.4.3	Uji T.....	65
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN SUBYEK PENELITIAN DAN ANALISIS DATA....</b>	<b>66</b>
4.1	Gambaran Subjek Penelitian.....	66
4.2	Analisis Data.....	68
4.2.1	Uji Asumsi Klasik .....	68
4.2.2	Statistik Deskriptif.....	72
4.2.3	Analisis Regresi Berganda .....	88
4.2.4	Pengujian Hipotesis .....	90
4.3	Pembahasan .....	90
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>101</b>
5.1	Kesimpulan .....	101

5.2	Keterbatasan .....	103
5.3	Saran .....	103

**DAFTAR RUJUKAN**

**LAMPIRAN**

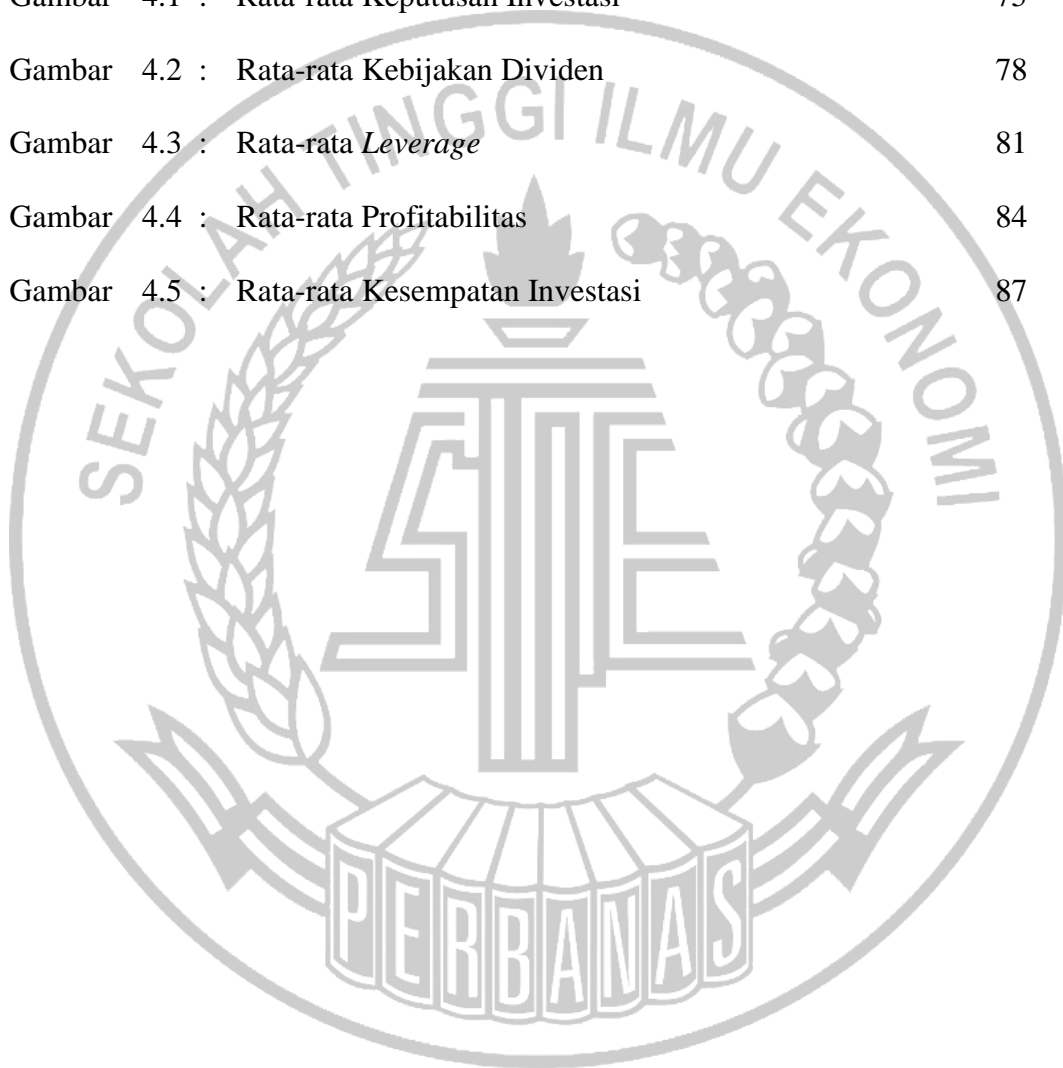


## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 : Indeks Saham	3
Tabel 4.1 : Kriteria Pengambilan Sampel	67
Tabel 4.2 : Hasil Uji Normalitas	69
Tabel 4.3 : Hasil Uji Multikolinearitas	70
Tabel 4.4 : Hasil Uji Heteroskedastisitas	71
Tabel 4.5 : Hasil Uji Autokorelasi	72
Tabel 4.6 : Hasil Uji Statistik Deskriptif	72
Tabel 4.7 : Hasil Uji Regresi	88
Tabel 4.8 : Hasil Uji Statistik F	91
Tabel 4.9 : Hasil Koefisien Determinasi	92
Tabel 4.10 : Hasil Uji Statistik t	93
Tabel 4.11 : Rangkuman Hasil Uji Hipotesis	93

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 : Kerangka Pemikiran	51
Gambar 4.1 : Rata-rata Keputusan Investasi	75
Gambar 4.2 : Rata-rata Kebijakan Dividen	78
Gambar 4.3 : Rata-rata <i>Leverage</i>	81
Gambar 4.4 : Rata-rata Profitabilitas	84
Gambar 4.5 : Rata-rata Kesempatan Investasi	87





## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Data Sampel Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2012-2016
- Lampiran 2 : Data Sampel Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2012-2016 Yang Memenuhi Kriteria Dan Sebelum *Outlier*
- Lampiran 3 : Data Sampel Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2012-2016 Setelah *Outlier*
- Lampiran 4 : Daftar Tabulasi Keputusan Investasi Tahun 2012-2016
- Lampiran 5 : Daftar Tabulasi Kebijakan Dividen Tahun 2012-2016
- Lampiran 6 : Daftar Tabulasi *Leverage* Tahun 2012-2016
- Lampiran 7 : Daftar Tabulasi Profitabilitas Tahun 2012-2016
- Lampiran 8 : Daftar Tabulasi Kesempatan Investasi Tahun 2012-2016
- Lampiran 9 : Hasil Uji Asumsi Klasik
- Lampiran 10 : Hasil Uji Deskriptif
- Lampiran 11 : Hasil Uji Regresi Berganda
- Lampiran 12 : Hasil Uji Hipotesis

***THE EFFECT OF DIVIDEND POLICY, LEVERAGE, PROFITABILITY  
AND INVESTMENT OPPORTUNITIES ON INVESTMENT DECISION  
OF PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANY IN INDONESIA  
STOCK EXCHANGE PERIOD 2012-2016***

**Dinda Syarifah Fajrin**  
**STIE Perbanas Surabaya**  
**[dsfajrin@gmail.com](mailto:dsfajrin@gmail.com)**

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the influence of dividend policy, leverage, profitability, and investment opportunities to investment decisions on property and real estate sector in Indonesia Stock Exchange period 2012-2016. The sample of research used 51 samples of property and real estate company. The type of data used is secondary data from each company property and real estate and sampling is done by purposive sampling. Data analysis using multiple regression analysis, method which initial by classical test for normality test, multicollinearity test, heteroscedasticity test and autocorrelation test. Hypothesis testing is done by using F test, determinant coefficient test and t test. The results of this study indicate that the variable profitability and investment opportunities effect on investment decisions, while variable dividend policy and leverage have no affect on investment decisions of property companies and real estate.*

**Keywords:** *Investment decision, dividend policy, leverage, profitability, investment opportunities.*

**PENGARUH KEBIJAKAN DIVIDEN, *LEVERAGE*, PROFITABILITAS,  
DAN KESEMPATAN INVESTASI TERHADAP KEPUTUSAN  
INVESTASI PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL  
ESTATE* DI BEI PERIODE 2012-2016**

**Dinda Syarifah Fajrin**  
**STIE Perbanas Surabaya**  
**[dsfajrin@gmail.com](mailto:dsfajrin@gmail.com)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh kebijakan dividen, *leverage*, profitabilitas, dan kesempatan investasi terhadap keputusan investasi pada sektor *property* dan *real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016. Sampel penelitian yang digunakan sebanyak 51 sampel perusahaan *property* dan *real estate*. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dari setiap perusahaan *property* dan *real estate* dan pengambilan sampel dilakukan secara *purposive sampling*. Analisis data menggunakan alat analisis uji regresi berganda yang didahului dengan uji asumsi klasik yang terdiri dari uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi. Pengujian hipotesa dilakukan dengan menggunakan uji F, uji koefisien determinan dan uji t. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel profitabilitas dan kesempatan investasi berpengaruh terhadap keputusan investasi, sedangkan variabel kebijakan dividen dan *leverage* tidak berpengaruh terhadap keputusan investasi perusahaan *property* dan *real estate*.

**Kata Kunci:** Keputusan Investasi, Kebijakan Dividen, *Leverage*, Profitabilitas, Kesempatan Investasi.