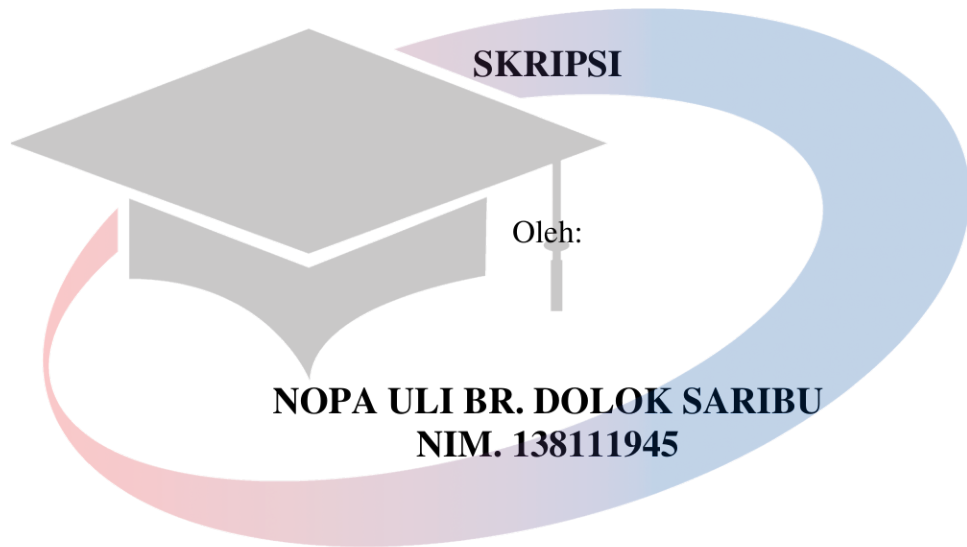


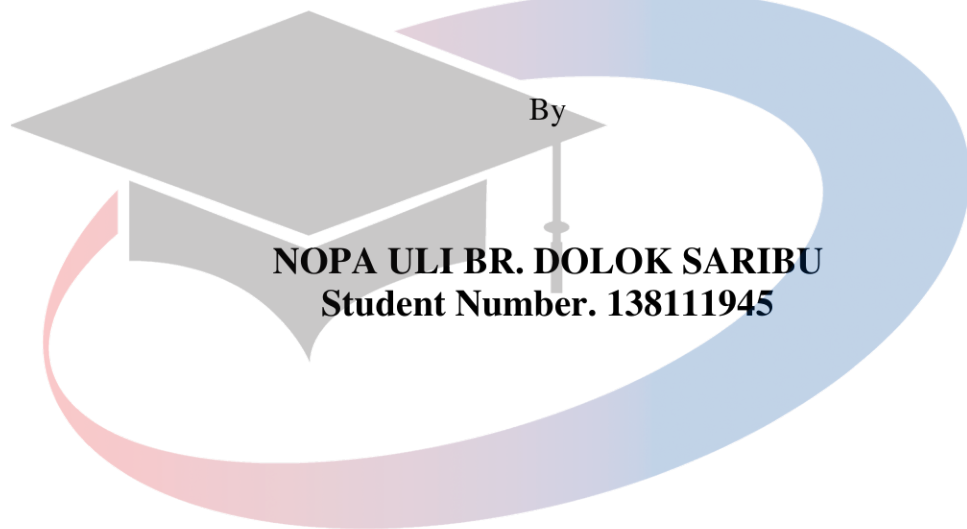
**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN INVESTASI PADA PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA PERIODE
2012-2015**



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI
MIKROSKIL
MEDAN
2017**

**ANALYSIS THE FACTORS THAT AFFECT ON
INVESTMENT DECISION AT PROPERTY AND
REAL ESTATE COMPANY LISTED IN
INDONESIA STOCK EXCHANGE
PERIOD 2012-2015**

FINAL RESEARCH



**STUDY PROGRAM OF ACCOUNTING
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI
MIKROSKIL
MEDAN
2017**

LEMBARAN PENGESAHAN

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPUTUSAN INVESTASI PADA PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA PERIODE
2012-2015**

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Persyaratan Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana Strata Satu
Program Studi Akuntansi

Oleh:

**Nopa Uli Br. Dolok Saribu
NIM. 138111945**

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing I,



Robinhot Gultom, SE, M.Si

Dosen Pembimbing II,



Rice, SE, M.Si

Medan, 22 Agustus 2017
Diketahui dan Disahkan Oleh:

Ketua Program Studi
Akuntansi,



Andreani Caroline Barus, S.E, M.Si

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang membuat pernyataan ini adalah mahasiswa Program Studi S-1 Akuntansi STIE-Mikroskil Medan dengan identitas mahasiswa sebagai berikut :

NIM : 138111945
Nama : Nopa Uli Br. Dolok Saribu
Peminatan : Akuntansi Bisnis

Saya telah melaksanakan Penelitian dan Penulisan Tugas Akhir dengan judul dan tempat penelitian sebagai berikut :

Judul Tugas Akhir : Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Investasi pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015

Sehubungan dengan Tugas akhir tersebut, dengan ini saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Penelitian dan Penulisan Tugas Akhir tersebut adalah benar merupakan hasil karya saya sendiri (tidak menyuruh orang lain yang mengerjakannya dan belum dipublikasikan oleh siapapun sebelumnya. Bila dikemudian hari ternyata terbukti bahwa bukan saya yang mengerjakannya (membuat) atau sudah pernah dipublikasikan oleh pihak lain, maka saya bersedia dikenakan sanksi yang telah saya terima dan Ijazah tersebut dinyatakan tidak sah.

Selain itu, demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada STIE Mikroskil Medan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas Tugas Akhir saya. Dengan hak ini, STIE Mikroskil Medan berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*) merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir saya, secara keseluruhan atau hanya ringkasannya saja dalam bentuk format tercetak dan/atau elektronik, selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Menyatakan juga bahwa saya akan mempertahankan hak eksklusif saya untuk menggunakan seluruh atau sebagian isi Tugas Akhir saya guna pengembangan karya di masa depan, misalnya dalam bentuk artikel atau buku.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sungguh-sungguh, dalam keadaan sadar dan tekanan dari pihak manapun.

Medan, 22 Agustus 2017
Saya yang membuat pernyataan,



Nopa Uli Br. Doloksaribu

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Aliran Kas Bebas, Kebijakan Utang, Likuiditas, *Dividen Payout Ratio* dan Profitabilitas baik secara simultan dan parsial terhadap keputusan investasi pada perusahaan *Propety* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2015.

Metode pengumpulan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *purposive sampling* dan diperoleh 24 perusahaan sampel yang menjadi objek penelitian dari populasi berjumlah 47 perusahaan. Data penelitian diperoleh dari laporan keuangan perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari tahun 2012-2015. Metode analisis yang digunakan adalah Regresi Linear Berganda.

Hasil analisis menunjukkan bahwa secara simultan variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen. Secara parsial Aliran Kas Bebas, Likuiditas dan Dividen Payout ratio berpengaruh signifikan terhadap Keputusan Investasi. Sedangkan Kebijakan Utang, dan Profitabilitas tidak berpengaruh signifikan terhadap Keputusan investasi. Nilai koefisien determinasi *Adjusted R Square* (*Adjusted R²*) sebesar 0,181 atau 18,1%.

Kata Kunci : *Keputusan Investasi, Aliran Kas Bebas, Kebijakan Utang, Likuiditas, Profitabilitas.*

UNIVERSITAS
MIKROSKIL

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the influence of Free Cash Flow, Debt Policy, Liquidity, Dividend Payout Ratio and Profitability both simultaneously and partially to the investment decisions on the company Property and Real Estate listed in the Indonesia Stock Exchange period 2012-2015.

The sampling method used in the research is purposive sampling method and obtained 24 sample companies were the object of research. Data were obtained from the financial statements of property and real estate companies listed on the Indonesia Stock Exchange from 2012-2015 years. The analysis method used is linear regression analysis.

Based on data tests that simultaneously all independent variables significantly influence the dependent variable. The partial only Debt Policy, and liquidity have significant influence on investment decision. But free cash flow, dividend payout ratio and Profitability do not have significant influence on investment decision. And *Adjusted R Square* ($Adjusted R^2$) in this research is 0,18 or 18,1%.

Keywords : *Investment Decision, Free Cash Flow, Debt Policy, Liquidity, Profitability.*

UNIVERSITAS
MIKROSKIL

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan anugerah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisa Faktor-faktor yang mempengaruhi Keputusan Investasi pada perusahaan Property dan Real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015”

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian dari persyaratan-persyaratan akademik guna menyelesaikan studi Program Sarjana Akuntansi pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Mikroskil, Medan.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan berjalan dengan baik tanpa adanya bimbingan, nasihat, bantuan, doa dan dukungan yang berarti dari berbagai pihak yang dengan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Robinhot Gultom, SE, M.Si selaku Dosen Pembimbing I atas segala waktu, bimbingan serta arahannya selama proses penyusunan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Ibu Rice, S.E., M.Si., selaku Dosen Pembimbing II atas segala waktu, bimbingan, motivasi serta arahannya selama proses penyusunan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Ibu Andreani Caroline Barus, S.E., M.Si., selaku Ketua Jurusan Program Studi Akuntansi yang telah memberikan dorongan kepada penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini.
4. Bapak Ir. Mbayak Ginting, S.Kom., M.M, selaku Ketua STIE-Mikroskil Medan yang telah banyak membantu dalam kelancaran akademis.
5. Bapak Djoni, S.Kom., M.T.I., selaku Wakil I STIE-Mikroskil Medan yang telah banyak membantu dalam kelancaran akademis.
6. Seluruh Dosen dan staf pengajar STIE-Mikroskil Medan yang telah memberikan motivasi dan juga ilmu yang sangat berharga kepada penulis
7. Bapak Torhaddin dan Ibu Sumiati selaku orangtua yang tidak pernah lelah untuk selalu memberikan cinta dan kasih sayang serta doa, semangat dan motivasi kepada penulis selama proses perkuliahan dan penyelesaian skripsi.

8. Kakak, Abang dan Adik (Prosiska DS Amd.Keb, Pardomuan S.H, Jhon preddy DS S.pd, Lasma DS, Rada DS, Roki DS William dan Anabell) selaku kakak, Abang dan Adik penulis yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Sahabat-sahabat saya Putri Beby, Rafika, Bezi, Friska, Dewi, Sabetria, Eka, Dame, Indah, Mitra, Sabar Yoas serta teman-teman seperjuangan yang telah menemani penulis selama perkuliahan dan penyusunan skripsi.

Hanya doa dan ucapan syukur yang dapat penulis panjatkan, semoga Tuhan senantiasa membalas kebaikan yang telah Bapak/Ibu/Saudara/Sahabat dan Teman-teman berikan.

Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran dari pembaca sangat diharapkan untuk penulisan yang lebih baik di masa yang akan datang. Semoga hasil skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu ekonomi khususnya akutansi dan dapat bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan

UNIVERSITAS
MIKROSKIL

Medan, 22 Agustus 2017

Penulis,

Nopa Uli Br. Dolok Saribu

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Ruang Lingkup Penelitian	6
1.4. Tujuan Penelitian	6
1.5. Manfaat penelitian	6
1.6. Originalitas penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS	8
2.1. Landasan Teori	8
2.1.1. Keputusan Investasi	8
2.1.2. Aliran kas bebas.....	9
2.1.3. Kebijakan Hutang.....	11
2.1.4. Likuiditas	12
2.1.5. Dividen Payout Rasio.....	13
2.1.6. Profitabilitas	14
2.2. Review Penelitian Terdahulu (<i>Theoretical Mapping</i>).....	16
2.3. Kerangka Konseptual	19
2.4. Pengembangan Hipotesis.....	19
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	23
3.1. Jenis Penelitian	23
3.2. Objek Penelitian	23
3.3. Populasi dan Sempel.....	23
3.4. Metode Pengumpulan Data	24
3.5. Defini Operasional Variabel.....	25

3.5.1. Variabel Dependen (Y).....	25
3.5.2. Variabel Independen (X).....	25
3.5.2.1. Aliran Kas Bebas (X_1)	25
3.5.2.2. Kebijakan Utang (X_2).....	25
3.6. Metode Analisis Data	27
3.6.1. Pengujian Asumsi Klasik	28
3.6.1.1. Uji Normalitas	28
3.6.1.2. Uji Multikolonieritas	29
3.6.2. Pengujian Hipotesis	32
3.6.2.1 Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik –F)	32
3.6.2.2 Uji Signifikansi Parsial (Uji Statistik-t).....	33
3.6.2.3 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	33
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	37
4.1. Hasil Penelitian.....	37
4.1.1. Statistik Deskriptif	37
4.1.2. Uji Asumsi Klasik Sebelum Data Trimming.....	40
4.1.2.1. Uji Normalitas	40
4.1.2.1. Uji Multikolonieritas	42
4.1.2.2. Uji Heteroskedastisitas	43
4.1.2.3. Uji Autokorelasi	44
4.1.3. Uji Asumsi Klasik Setelah Data Trimming	44
4.1.3.1. Uji Normalitas Setelah Data Trimming	45
4.1.3.2. Uji Multikolinieritas Setelah Data Trimming	46
4.1.3.3. Uji Heteroskedastisitas Setelah Data Trimming	47
4.1.3.4. Uji Autokorelasi Setelah Data Trimming.....	48
4.1.4. Pengujian Hipotesis	48
4.1.4.1. Uji Signifikan Simultan (F-test).....	49
4.1.4.2. Uji Signifikansi Parsial (Uji Statistik-t).....	49
4.1.4.3. Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	52
4.2. Pembahasan	52
4.2.1. Pengaruh Aliran Kas Bebas Terhadap Keputusan Investasi	53
4.2.2. Pengaruh Kebijakan Utang Terhadap Keputusan Investasi	53
4.2.3. Pengaruh Likuiditas Terhadap Keputusan Investasi	54

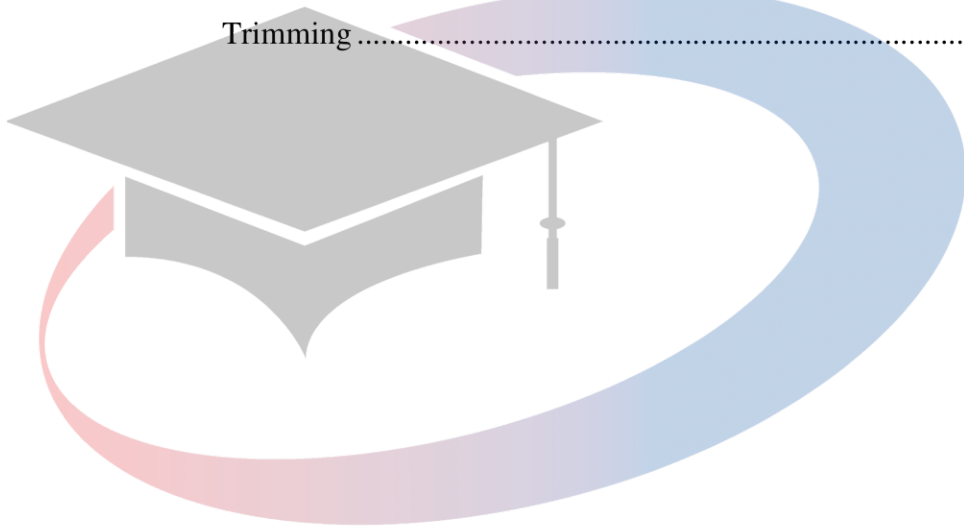
4.2.4. Pengaruh Dividen Payout ratio Terhadap Keputusan Investasi .	54
4.2.5. Pengaruh Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi	55
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	57
5.1. Kesimpulan.....	57
5.2. Saran	57
DAFTAR PUSTAKA.....	59
LAMPIRAN.....	61
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	75



UNIVERSITAS
MIKROSKIL

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Konseptual.....	19
Gambar 4.1	Grafik Histogram Sebelum Data Trimming	41
Gambar 4.2	Grafik Normal Plot Sebelum Data Trimming	41
Gambar 4.3	Grafik Scatterplot Sebelum Sebelum Data Trimming	43
Gambar 4.4	Grafik Histogram Setelah Data Trimming	45
Gambar 4.5	Normal Probability Plot Setelah Data Trimming	46
Gambar 4.6	Uji Heteroskedastisitas Dengan grafik scatterplot setelah Data Trimming	47



UNIVERSITAS MIKROSKIL

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Review Penelitian Terdahulu (Theoretical Mapping).....	17
Tabel 3.1	Kriteria Pengambilan Sampel.....	24
Tabel 3.2	Defenisi Operasional	26
Tabel 4.1	Hasil Pengujian Statistik Deskriptif	37
Tabel 4.2	Uji Normalitas dengan Kolmogorov-Smirnov (K-S).....	42
Tabel 4.3	Uji Multikolonieritas Sebelum Data Trimming.....	42
Tabel 4.4	Uji Heterokedastisitas dengan uji park sebelum data trimming	43
Tabel 4.5	Hasil Pengujian Autokorelasi sebelum Data Trimming	44
Tabel 4.6	Uji Normalitas Setelah Data Trimming	46
Tabel 4.7	Uji Multikolinieritas Setelah Data Trimming.....	46
Tabel 4.8	Hasil Uji Heteroskedastisitas Dengan Uji Park dengan Data trimming	48
Tabel 4.9	Hasil Uji Autokorelasi Setelah Data Trimming	48
Tabel 4.10	Hasil Pengujian Hipotesis Secara Uji Simultan (F-test).....	49
Tabel 4.11	Hasil Uji Parsial (Uji Statistik-t)	49
Tabel 4.12	Pengujian Koefisien Determinasi (R^2)	52

UNIVERSITAS
MIKROSKIL

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Populasi dan Kriteria Pemilihan Sampel	62
Lampiran 2	Daftar Sampel Penelitian	64
Lampiran 3	Data Penelitian Periode 2012-2015	63
Lampiran 4	Hasil Pengelolaan Data Sebelum Data Trimming	68
Lampiran 5	Hasil Pengujian Setelah Data Trimming	72



UNIVERSITAS
MIKROSKIL