

## ANALISIS FAKTOR-FAKTOR KEPUTUSAN INVESTASI PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE

Elsa Fernanda Hartono  
*elsafernanda20@gmail.com*

Dewi Urip Wahyuni  
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya

### ABSTRACT

*This research is meant to analyze the influence of: 1) profitability (return on investment) investment decisions; 2) liquidity (current ratio) investment decisions; 3) solvency (debt to assets) to investment decisions; 4) activity (total asset turnover) to the investment decisions. The population is real estate and property companies which are listed in Indonesia Stock Exchange in 2011-2015 periods which have been selected by using purposive sampling and based on the predetermined criteria, 16 companies have been selected as samples. The analysis method has been carried out by using multiple regression analysis, classic assumption test, hypothesis test i.e. determinant coefficient, F test and t test. Based on the result of multiple regression analysis and t test with 5% significance level, then the result of the research shows that partially, profitability (ROIA), liquidity (CR), solvency (DTA) and activity (TATO) give positive and significant influence to the investment decisions (KI), it indicates that investors in making investment decisions always conduct analysis in order to obtain more accurate data when making an investment by conducting technical and fundamental analysis that become one of the considerations or feasible for potential investors to invest their capital.*

*Keywords: profitability, liquidity, solvency, activity, investment decision*

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh: 1) Variabel profitabilitas (return on investment) terhadap keputusan investasi; 2) Variabel likuiditas (current ratio) terhadap keputusan investasi; 3) Variabel solvabilitas (debt to asset) terhadap keputusan investasi; 4) Variabel aktivitas (total asset turn over) terhadap keputusan investasi. Populasi yang menjadi obyek dalam penelitian ini adalah perusahaan real estate dan property yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011 – 2015, yang diambil secara purposive sampling dan berdasarkan kriteria yang telah ditentukan, maka jumlah sampel diperoleh sebanyak 16 perusahaan. Metode analisa yang digunakan dalam penelitian ini dengan analisis regresi berganda, uji asumsi klasik, uji hipotesis yaitu koefisien determinasi, uji F, dan uji t. Berdasarkan hasil analisis regresi berganda dan uji t dengan tingkat signifikansi 5%, maka hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara parsial, profitabilitas (ROI), likuiditas (CR), solvabilitas (DTA) dan aktivitas (TATO) berpengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan investasi (KI), hal ini mengindikasikan bahwa investor dalam mengambil keputusan investasi selalu melakukan analisis untuk memperoleh data yang lebih akurat saat melakukan investasi dengan melakukan analisis-tesis teknis dan fundamental yang menjadi salah satu pertimbangan atau layak bagi calon investor untuk menginvestasikan modalnya.

Kata kunci : profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas, keputusan investasi.

## PENDAHULUAN

Jaman era globalisasi yang modern ini investasi merupakan kegiatan positif untuk mendapatkan keuntungan dimasa mendatang. Pebisnis memerlukan pasar modal untuk memadai kegiatan bisnis investasi mereka supaya keuangannya bisa tertata dengan baik. Fungsi lain dari pasar modal adalah bisa menunjang perekonomian karena menghubungkan pihak yang kekurangan dana dengan pihak yang kelebihan dana sehingga bisa terciptanya dana seimbang.

Pasar modal adalah tempat pertemuan antara penawaran dan permintaan surat berharga. Pasar modal menjadi tempat bertemunya para pelaku pasar yaitu individu-individu atau badan usaha yang memiliki kelebihan dana untuk melakukan investasi dalam surat berharga yang di tawarkan oleh emiten atau perusahaan. Terdapatnya kegiatan investasi di pasar modal yaitu investasi sebagai penanaman modal dan biasanya berjangka panjang dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa mendatang.

Investasi adalah kegiatan menanamkan modal untuk dinikmati di masa mendatang dengan harapan jumlah investasi yang ditanamkan sekarang bisa bertambah nilainya seiring waktu yang telah disepakati bersama. Beberapa macam-macam aset yang digunakan untuk berinvestasi adalah aset rill dan aset financial. Calon investor akan membeli aset financial karena aset ini gampang diperjual belikan untuk kebutuhan mendadak.

Kegiatan aktivitas dalam berbisnis khususnya investasi, laporan keuangan merupakan sarana informasi penting dalam menilai posisi keuangan. Laporan keuangan berguna dalam pengambilan keputusan bisnis investasi yang mana nantinya dapat memaksimalkan nilai investasi yang di alirkan para investor. Laporan keuangan merupakan hasil dari kegiatan operasional dan kinerja suatu perusahaan dan laba sebagai parameternya dengan menggunakan laporan keuangan investor berkepentingan untuk melihat resiko yang melekat serta hasil pengembangan dari investasi yang mereka lakukan. Mereka membutuhkan informasi untuk membantu menentukan apakah harus membeli investasi tersebut dalam artian laporan keuangan bisa menjadi salah satu faktor untuk melakukan sebuah bisnis investasi.

Prospek perusahaan juga mempengaruhi nilai investasi yang ditanamkan, maka analisis laporan keuangan yang dilakukan investor harus menyangkut semua rasio yang tersedia. Kemampuan investor dalam memahami dan meramalkan kondisi keuangan suatu perusahaan akan berguna dalam proses pengambilan keputusan investasi yang memberikan keuntungan di masa depan.

Industri properti dan *real estate* pernah mengalami beberapa masalah sehingga pengembalian hasil investasi yang diharapkan tidak maksimal. Hal ini terjadi saat krisis ekonomi yang melanda Amerika Serikat hal tersebut tidak akan berpengaruh lama terhadap investor yang menginvestasikan modalnya di industri properti dan *real estate* dikarenakan harga tanah yang cenderung meningkat. Penyebabnya adalah jumlah tanah yang bersifat tetap sedangkan kebutuhan tanah akan selalu besar seiring dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diajukan dalam penelitian ini adalah 1) Apakah profitabilitas (*return on invesment*) berpengaruh terhadap keputusan investasi perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia? 2) Apakah likuiditas (*current ratio*) berpengaruh terhadap keputusan investasi perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia? 3) Apakah solvabilitas (*debt to aset*) berpengaruh terhadap keputusan investasi perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia? 4) Apakah

aktivitas (*total asset turn over*) berpengaruh terhadap keputusan investasi perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

## TINJAUAN TEORETIS

### Pasar Modal

Pasar modal adalah tempat yang menghubungkan antara pihak-pihak yang mempunyai kepentingan untuk mengatur keuangan agar tertata dengan baik. Pasar modal juga mempunyai fungsi sebagai sarana alokasi dana yang produktif untuk memindahkan dana dari pemberi pinjaman ke peminjam. Menurut Sunariyah (2010:04) pasar modal adalah tempat pertemuan antara penawaran dengan permintaan surat berharga. Para pelaku pasar yaitu individu-individu atau badan usaha yang memiliki kelebihan dana (*sur-plus fund*) melakukan investasi dalam surat berharga yang ditawarkan oleh emiten.

### Pengertian Investasi

Investasi sebagai komitmen menanamkan sejumlah dana pada satu atau lebih aset selama beberapa periode pada masa mendatang. Dana yang di investasikan dalam pasar modal adalah "dana lebih", bukan dana yang akan digunakan sebagai dana cadangan atau dana untuk keperluan darurat. Tujuan dari investasi haruslah jelas, dari apa saja tujuan melakukan investasi di pasar modal, membuat skala prioritas manakah yang paling penting.

Halim dan Hanafi (2014), investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan dapat memperoleh keuntungan atau tingkat imbal hasil (*rate of return*) pada masa mendatang. Agar harapan tersebut bisa tercapai, sebelum memasuki dunia investasi diperlukan pengetahuan yang memuat faktor-faktor apa yang dipertimbangkan dalam memutuskan suatu investasi karena memasuki dunia investasi penuh resiko dan ketidakpastian.

### Tujuan Investasi

Tujuan investasi adalah untuk meraih keuntungan dimasa depan dengan menanamkan aset yang telah dimiliki untuk memperoleh laba. Untuk mencapai suatu efektifitas dan efisiensi dalam suatu keputusan maka diperlukan ketegasan akan tujuan yang diharapkan Fahmi (2011) investasi yang bisa dikatakan berhasil apabila investasi tersebut mencapai tujuan yang dimaksud. Para investor yang cocok dalam berbisnis akan menciptakan investasi selanjutnya untuk keuntungan-keuntungan yang baru. . Para investor yang cocok dalam berbisnis akan menciptakan investasi selanjutnya untuk keuntungan-keuntungan yang baru. Tidak hanya sampai di situ investasi yang ditanamkan harus mencapai profit yang maksimum sesuai yang diharapkan agar tujuan tercapai. Dalam proses investasi pertemuan para investor juga bisa menciptakan siklus ekonomi yang seimbang untuk pencapaian pembangunan bangsa karena dengan adanya investasi para pihak yang berpartisipasi bisa melakukan kontrak penawaran.

### Pengertian Keputusan Investasi

Keputusan investasi adalah suatu kebijakan atau keputusan yang diambil untuk menanamkan modal pada satu atau lebih aset yang mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Menurut Halim dan Hanafi (2014:114) keputusan investasi diambil menyangkut apakah suatu investasi yang diusulkan memenuhi kelayakan akseptasi yang telah ditentukan atau tidak ditinjau dari aspek keuangan. Keputusan investasi juga bisa diambil karena minimnya suatu resiko dan ketidakpastian suatu perusahaan. Para investor cenderung akan memilih perusahaan yang tidak banyak resiko karenan sesuai dengan tujuan awal mencari keuntungan yang optimal dengan resiko yang minimal.

## Laporan Keuangan

Laporan keuangan adalah suatu yang menggambarkan posisi keuangan suatu perusahaan, informasi, yang disajikan menjadi gambaran dari kinerja keuangan perusahaan tersebut. Pihak-pihak yang membutuhkan laporan keuangan adalah manajemen kreditur, investor, supplier, karyawan, lembaga pemerintahan, dan masyarakat umum. Laporan keuangan memiliki fungsi sebagai informasi mengenai kesehatan suatu perusahaan pada periode tertentu perusahaan bisa dikatakan sehat apabila kondisi keuangannya stabil.

## Rasio Keuangan

Rasio keuangan adalah rasio atau indeks yang digunakan untuk menganalisis suatu laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan suatu perusahaan. Dengan menggunakan rasio keuangan bisa menganalisis kesehatan perusahaan tersebut. Menurut Kasmir (2015:104) rasio keuangan adalah kegiatan membandingkan angka-angka yang ada didalam laporan keuangan dengan cara membagi satu angka dengan angka lainnya.

## Profitabilitas (*Return On Investment*)

Profitabilitas adalah alat yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba bersih atau profit dari semua kemampuan dan sumber daya yang dimiliki seperti kegiatan penjualan, kas, ekuitas.

## Likuiditas (*Current Ratio*)

Menurut Kasmir (2015:156) *Current ratio* merupakan rasio likuiditas yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menggunakan *aktiva* lancar untuk memenuhi kewajiban lancarnya. Jika hutang lancar melebihi *aktiva* lancar yang dimiliki perusahaan, berarti perusahaan tidak mampu menanggung tagihan hutang jangka pendeknya yang dijamin oleh *aktiva* lancarnya. *Current ratio* yang tinggi akan menimbulkan kepercayaan investor untuk menginvestasikan modalnya ke perusahaan.

## Solvabilitas (*Debt To Asset*)

Hutang adalah semua kewajiban-kewajiban perusahaan kepada pihak lain yang belum terpenuhi, dimana hutang ini merupakan sumber dana atau modal perusahaan yang berasal dari kreditur. Dengan kata lain untuk mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh pihak luar dengan mana *aktiva* perusahaan dibiayai dengan hutang.

## Aktivitas (*Total Asset Turn Over*)

Aktivitas yang menggambarkan kegiatan yang dilakukan perusahaan dalam menjalankan operasinya baik dalam kegiatan penjualan, pembelian, dan kegiatan lainnya. Rasio ini dinyatakan sebagai perbandingan penjualan dengan berbagai elemen aset.

## HIPOTESIS

Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

H1 : ROI berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi.

H2 : *Likuiditas to equity ratio* berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi.

H3 : *Debt to asset* berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi.

H4 : *Total asset turn over* berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi.

## METODA PENELITIAN

### Jenis Penelitian dan Gambaran Objek penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kausal komparatif, yaitu tipe penelitian dengan karakteristik masalah berupa hubungan sebab akibat antara dua variabel atau lebih. Peneliti dapat mengidentifikasi fakta atau peristiwa tersebut sebagai

variabel yang di pengaruhi (variabel dependen) dan melakukan penyelidikan terhadap variabel-variabel yang mempengaruhi (variabel independen).

Gambaran dari populasi (objek) penelitian adalah 16 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2015

### Teknik Pengambilan Sampel

Sampel dalam penelitian ini diambil secara *purposive sampling* yaitu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sugiyono, 2014:85). Sehingga dari populasi berjumlah 46 perusahaan properti dan *real estate* hanya digunakan 16 perusahaan sebagai sampel.

### Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik berdasarkan sumber data sekunder. Data sekunder diperoleh dengan menggunakan studi literatur yang dilakukan terhadap banyak buku, jurnal, dan diperoleh berdasarkan catatan-catatan yang berhubungan dengan penelitian. Selain itu peneliti menggunakan data yang diperoleh dari internet. Penelitian ini memanfaatkan laporan keuangan perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode tahun 2011 - 2015.

### Variabel dan Definisi Operasional Variabel

#### Variabel Dependen

##### 1. Keputusan Investasi

Keputusan investasi sebagai variabel dependen atau variabel yang dipengaruhi adalah suatu kebijakan atau keputusan yang diambil untuk menanamkan modal pada satu atau lebih aset untuk mendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang atau permasalahan bagaimana manajer keuangan harus mengalokasikan dana ke dalam bentuk - bentuk investasi yang akan dapat mendatangkan keuntungan di masa yang akan datang. Bentuk, macam dan komposisi dari investasi akan mempengaruhi dan menunjang tingkat keuntungan di masa depan yang diharapkan dari investasi tersebut tidak dapat diperkirakan secara pasti. Dirumuskan dengan melihat total aktiva agar bisa mengetahui berapa banyak minat investor. Penelitian ini menggunakan keputusan investasi perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode tahun 2011 - 2015.

$$\text{Keputusan investasi} = \frac{\text{Total aktiva } t - \text{Total aktiva } t - 1}{\text{Total aktiva } t - 1} \times 100\%$$

(Saragih,2008)

#### Variabel Independen

##### 2. Rasio Keuangan

Merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel terikat. Penelitian ini menggunakan beberapa dari rasio keuangan, yaitu:

##### a. Profitabilitas

Profitabilitas sebagai variabel independen diukur dengan proksi *Return On Investment*. Rasio profitabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba dan untuk mengetahui efektivitas perusahaan dalam mengelola sumber-sumber yang dimilikinya.

$$\text{Profitabilitas (ROI)} = \frac{\text{Laba sesudah bunga dan pajak}}{\text{Total aktiva}}$$

(Kasmir,2015)

## b. Likuiditas

Likuiditas sebagai variabel independen yang diproksikan dengan *current ratio*. Menunjukkan kemampuan aktiva lancar yang dimiliki emiten dalam membayar kewajiban jangka pendek. Semakin tinggi rasio, semakin baik keadaan perusahaan.

$$\text{Likuiditas (CR)} = \frac{\text{Aktiva lancar}}{\text{Hutang lancar}}$$

(Kasmir,2015)

## c. Solvabilitas

Merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur sejauh mana aktiva perusahaan dibiayai dengan hutang dengan menggunakan proksi *debt to asset*. rasio solvabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang

$$\text{Solvabilitas (DTA)} = \frac{\text{Total liabilitas}}{\text{Total aset}}$$

(Kasmir,2015)

## d. Aktivitas

Merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya. Dengan proksi *Total Assets Turn Over*

$$\text{Aktivitas (TATO)} = \frac{\text{Penjualan}}{\text{Total aktiva}}$$

(Kasmir,2015)

## Teknik Analisis Data

### Analisis Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif digunakan untuk menggambarkan karakteristik variabel dengan ukuran berupa frekuensi, tendensi sentral (rata-rata, median, modus), disperse (deviasi standar dan varian) dan koefisien korelasi antar variabel penelitian.

### Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara *return on invesment*(ROI), *current ratio* (CR), *debt to asset* (DTA) dan *total asset turn over* (TATO) sebagai variabel bebas terhadap Keputusan Investasi sebagai variabel terikat.

Rumus regresi linier berganda pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$KI = \beta_0 + \beta_{ROI} + \beta_2CR + \beta_3DTA + \beta_{TATO} + e$$

### Uji Asumsi Klasik

Dalam penelitian ini digunakan uji asumsi klasik. Pengujian asumsi klasik ini bertujuan untuk mengetahui dan menguji kelayakan atas model regresi yang digunakan dalam penelitian ini. Pengujian ini juga dimaksudkan untuk memastikan bahwa di dalam model regresi yang digunakan tidak terdapat multikolinieritas dan heteroskedastisitas serta untuk memastikan bahwa data yang dihasilkan berdistribusi normal (Ghozali, 2013).

### Uji Normalitas

Uji ini bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Menurut Ghozali (2013:160) ada dua cara untuk mendeteksi apakah residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan:

- a. Analisis grafik, dengan melihat histogram yang membandingkan antara dua data observasi dengan distribusi normal, dan metode normal probability plot yang membandingkan distribusi kumulatif dan distribusi normal. Distribusi normal akan membentuk satu garis lurus diagonal, dan plotting data residual akan dibandingkan

dengan garis diagonal. Jika distribusi data residual normal, maka garis yang menggambarkan data sesungguhnya akan mengikuti garis diagonalnya. Pada prinsipnya normalitas dapat dideteksi dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik atau dengan melihat histogram dari residualnya.

- b. Uji statistik, yang dapat digunakan untuk menguji normalitas residual adalah uji statistik non-parametrik *kolmogorov-smirnov* (K-S) dengan uji 1-sample. Jika didapatkan angka signifikan jauh diatas 0,05 yang berarti nilai residual terdistribusi secara normal atau memenuhi asumsi klasik. Dimana uji ini dihitung dengan menggunakan alat bantu komputer dengan menggunakan program SPSS 21.

### Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (independen) (Ghozali, 2013). Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel independen. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolinieritas, dapat dilihat dari nilai tolerance dan lawannya *variance inflation factor* (VIF). Nilai *cutoff* yang umum dipakai untuk menunjukkan tidak adanya multikolinieritas adalah nilai *tolerance* > 0,1 atau sama dengan nilai VIF < 10.

### Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi merupakan pengujian asumsi dalam regresi dimana variabel dependen tidak berkorelasi dengan dirinya sendiri. Maksud korelasi dengan dirinya sendiri adalah bahwa nilai dari variabel dependen tidak berhubungan dengan variabel itu sendiri, baik nilai periode sebelumnya maupun nilai sesudahnya. Cara pendeteksi ada tidaknya autokorelasi adalah dengan uji *durbin watson*. Uji *durbin watson* hanya digunakan untuk autokorelasi tingkat satu dan mensyaratkan adanya konstanta dalam model regresi. Model regresi yang baik adalah model regresi yang bebas dari autokorelasi. Menurut Ghozali (2013:48) batas nilai dari metode Durbin Watson adalah :

1. Nilai DW yang besar atau diatas 2 berarti tidak ada autokorelasi negatif.
2. Nilai DW antara negative 2 sampai 2 berarti tidak ada autokorelasi atau bebas autokorelasi.
3. Nilai DW yang kecil atau dibawah negatif 2 berarti ada autokorelasi positif.

### Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan lainnya. Jika variance dari residual satu pengamat ke pengamat lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas ( Ghozali, 2013). Dasar pengambilan keputusan :

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

### Uji Kelayakan Model

#### Uji F

Uji F digunakan untuk menguji apakah substruktur model yang digunakan signifikan atau tidak, sehingga dapat dipastikan apakah model tersebut dapat digunakan untuk memprediksi pengaruh variabel *leverage*, kepemilikan institusional, kepemilikan manajerial, komisaris independen dan komite audit terhadap *earnings management*. Adapun prosedur pengujian yang digunakan, sebagai berikut :

- a. Ditentukan taraf nyata 0.05
- b. Kriteria pengujian
  1. Jika nilai signifikan  $F > 0,05$  maka model dikatakan tidak layak untuk digunakan.
  2. Jika nilai signifikan  $F < 0,05$  menunjukkan variabel maka model dikatakan layak untuk digunakan.

### Uji Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi digunakan untuk menggambarkan kekuatan asosiatif antara variabel bebas dan variabel terikat secara keseluruhan. Nilai korelasi berkisar antara 0 dan 1 yang menunjukkan bahwa nilai 0 adalah hubungan yang terjadi sangat lemah, dan 1 menunjukkan hubungan yang terjadi sangat kuat.

Untuk mengetahui kontribusi dari variabel bebas terhadap variabel terikat dapat dilihat dari *adjusted R square*-nya Sarwono dan Ely (2010:194). Koefisien determinasi ( $R^2$ ) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan sebuah model menerangkan variasi variabel terikat. Nilai  $R^2$  yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel bebas dalam menjelaskan variabel terikat sangat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel bebas memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel terikat (Ghozali, 2013: 97).

### Uji Hipotesis (Uji t)

Uji hipotesis penelitian pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel bebas secara individual dalam menerangkan variasi variabel terikat (Ghozali, 2013). Kriteria pengambilan keputusan adalah:

- a. Jika nilai  $t > 0,05$  maka variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat.
- b. Jika nilai  $t < 0,05$  maka variabel bebas berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat.

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### Analisis Regresi Linear Berganda

Hipotesis dalam pengujian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh profitabilitas (ROI), likuiditas (CR), solvabilitas (DTA), dan aktivitas (TATO) terhadap keputusan investasi (KI), dengan menggunakan analisis regresi linier berganda. Dari hasil pengelolaan data dengan menggunakan program SPSS 21.0 ditunjukkan pada tabel 16 sebagai berikut:

**Tabel 1**  
**Hasil Uji Regresi Linier Berganda**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	45.030	14.814		3.040	.003
Profitabilitas	2.869	.629	.485	4.562	.000
Likuiditas	4.221	1.867	.229	2.261	.027
Solvabilitas	1.323	.580	.219	1.819	.049
Aktivitas	72.636	26.521	.300	2.739	.008

a. Predictors: (Constant), profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas

b. Dependent Variable: keputusan investasi

Sumber: data sekunder diolah, 2017



Berdasarkan Tabel 1, hasil analisis berganda seperti yang ditunjukkan pada tabel di atas, dengan menggunakan tingkat signifikan sebesar 5% maka diperoleh persamaan sebagai berikut :

$$KI = 45,030 + 2,869_{\text{Profit}} + 4,221_{\text{Likuid}} + 1,323_{\text{Slov}} + 72,636_{\text{Aktivitas}}$$

Persamaan regresi di atas menunjukkan bahwa koefisien yang bertanda positif adalah semua variabel profitabilitas (ROI), likuiditas (CR), solvabilitas (DTA) dan aktivitas (TATO). Hal ini berarti semua variabel bebas mempunyai pengaruh searah dengan keputusan investasi (KI).

Persamaan di atas dapat di jelaskan sebagai berikut:

1. Persamaan regresi linier berganda tersebut menunjukkan nilai  $\beta_0$  (konstanta) sebesar 45,030 dan mempunyai nilai positif (Searah). Nilai tersebut berarti bahwa jika variabel bebas yaitu profitabilitas (ROI), likuiditas (CR), solvabilitas (DTA), dan aktivitas (TATO) sama dengan 0 (nol) atau konstan, maka variabel perubahan keputusan investasi (KI) sebesar 45,030.
2. Nilai  $\beta_1$  sebesar 2,869 tersebut mempunyai arti bila terjadi kenaikan profitabilitas (ROI), maka akan terjadi peningkatan keputusan investasi (KI) sebesar 2,869.
3. Nilai  $\beta_2$  sebesar 4.221 tersebut mempunyai arti bila terjadi kenaikan likuiditas (CR), maka akan terjadi peningkatan keputusan investasi (KI) sebesar 4.221.
4. Nilai  $\beta_3$  sebesar 1.323 tersebut mempunyai arti bila terjadi kenaikan Solvabilitas (DTA), maka akan terjadi peningkatan keputusan investasi (KI) sebesar 1.323.
5. Nilai  $\beta_4$  sebesar 72.636 tersebut mempunyai arti bila terjadi kenaikan Aktivitas (TATO), maka akan terjadi peningkatan keputusan investasi (KI) sebesar 72.636.

## Uji Asumsi Klasik

### Uji Normalitas

Digunakan untuk mengetahui apakah data yang diolah berdistribusi normal atau tidak dan juga memenuhi standar statistik yang berhubungan dengan regresi linier berganda maka dilakukan pengujian dengan metode *Kolmogorov Smirnov* maupun pendekatan grafik.

#### a. Pendekatan *Kolmogorov Smirnov*

Dasar pengambilan keputusan untuk menentukan apakah berdistribusi normal atau tidak normal data yang diolah yaitu sebagai berikut:

- 1) Nilai Sig > 0.05 maka data tersebut dinyatakan berdistribusi normal.
- 2) Nilai Sig < 0.05 maka data tersebut dinyatakan tidak berdistribusi normal.

Berdasarkan hasil uji normalitas dengan bantuan program SPSS 21 dan hasilnya sebagai berikut:

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		Unstandardized Residual
N		80
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.0000000
	Std. Deviation	29.19178616
	Absolute	.141
Most Extreme Differences	Positive	.112
	Negative	-.141
Kolmogorov-Smirnov Z		1.262
Asymp. Sig. (2-tailed)		.083

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data

Sumber: data sekunder diolah, 2017

Berdasarkan hasil dari pengolahan data diketahui bahwa besarnya nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* sebesar  $0.083 > 0.05$  sehingga dapat disimpulkan bahwa tersebut layak dinyatakan berdistribusi normal dan terhindar dari gangguan uji asumsi klasik normalitas.

### Uji Multikolinieritas

Uji Multikolinieritas dilakukan untuk melihat apakah ada keterkaitan antara hubungan yang sempurna antara variabel-variabel bebas yang dapat dilihat dari besarnya nilai *tolerance* dan VIF (*variance inflation factor*).

Dasar pengambilan keputusan untuk menentukan ada tidaknya multikolinieritas adalah sebagai berikut:

- Mempunyai nilai VIF lebih kecil dari 10.
- Mempunyai angka *tolerance* mendekati 1.

Berdasarkan hasil uji multikolinieritas dengan bantuan program SPSS 21 dan hasilnya sebagai berikut:

Tabel 3  
Uji Multikolinieritas

Variabel	Collinearity Statistics		Keterangan
	Tolerance	VIF	
Profitabilitas (ROI)	0.852	1.174	Bebas multikolinieritas
Likuiditas (CR)	0.937	1.067	Bebas multikolinieritas
Solvabilitas (DTA)	0.856	1.168	Bebas multikolinieritas
Aktivitas (TATO)	0.268	1.250	Bebas multikolinieritas

a. Predictors: (Constant), profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas

b. Dependent Variable: keputusan investasi

Sumber: data sekunder diolah, 2017

Berdasarkan Tabel 3 di atas menunjukkan tidak adanya masalah multikolinieritas atau bebas multikolinieritas dimana hasil uji VIF variabel bebas yang digunakan dalam penelitian yaitu *return on investment, current ratio, debt to asset, total asset turn over* masing-masing menunjukkan tidak memiliki nilai VIF yang melebihi 10 sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel yang digunakan dalam penelitian ini tidak terjadi multikolinieritas.

### Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan untuk menguji apakah dalam model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode  $t$  dengan kesalahan pengganggu pada periode  $t-1$  (periode sebelumnya).

Tabel 4  
Uji Autokorelasi

Model	Durbin Watson
1	1,716

a. Predictors: (Constant), profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas

b. Dependent Variable: keputusan investasi

Sumber: data sekunder diolah, 2017

Dari hasil output dapat disimpulkan bahwa nilai probabilitas *durbin - watson* sebesar 1,71 yang artinya berada diantara  $-2 < DW < 2$ , sehingga dapat disimpulkan bahwa model tersebut tidak mengalami gejala autokorelasi.

### Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lainnya. Jika *variance* dari residual satu pengamat ke pengamat lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas (Ghozali, 2013). Dari hasil pengolahan data menunjukkan bahwa titik-titik data menyebar dengan baik diatas maupun dibawah angka 0 pada sumbu Y. Serta penyebaran titik-titik data tidak membentuk suatu pola tertentu, sehingga dapat disimpulkan bahwa model ini tidak terjadi gangguan heteroskedastisitas.

### Uji Kelayakan Model

#### Uji F

Uji F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel terikat. Dimana kriteria pengujiannya sebagai berikut:

- Jika nilai sig > ( $\alpha$ ) 0,05, maka model regresi yang dihasilkan tidak baik (tidak layak untuk digunakan pada analisis selanjutnya).
- Jika nilai sig < ( $\alpha$ ) 0,05 maka model regresi yang dihasilkan baik (layak) untuk digunakan pada analisis selanjutnya.

Berdasarkan hasil uji kelayakan model dengan bantuan program SPSS 21 dan hasilnya sebagai berikut:

Tabel 5  
Uji F  
ANOVA<sup>a</sup>

	Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	26128.905	4	6532.226	7.277	.000 <sup>a</sup>
	Residual	67230.670	75	897.609		
	Total	93449.575	79			

a. Predictors: (Constant), profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas

b. Dependent Variable: keputusan investasi

Sumber: data sekunder diolah, 2017

Berdasarkan Tabel 5 dapat dilihat bahwa nilai Sig 0.000 < 0.05 yang berarti bahwa model regresi yang dihasilkan layak untuk digunakan pada analisis selanjutnya.

### Uji Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi ( $R^2$ ) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model menerangkan variasi variabel bebas. Nilai koefisien determinasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah nilai *adjusted R<sup>2</sup>* karena variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini lebih dari dua variabel.

Tabel 6  
Uji Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.652 <sup>a</sup>	.461	.322	29.96012

a. Predictors: (Constant), profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas

b. Dependent Variable: keputusan investasi

Sumber: data sekunder diolah, 2017

Dari Tabel 6 diketahui  $R_{\text{square}}$  ( $R^2$ ) sebesar 0,461 atau 46,1% yang artinya bahwa besarnya variasi variabel keputusan investasi (KI) dapat dijelaskan secara bersama-sama oleh rasio masing-masing variabel profitabilitas (ROI), likuiditas (CR), solvabilitas (DTA), dan aktivitas (TATO) pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015. Sedangkan sisanya ( $100\% - 46,1\% = 53,9\%$ ) dipengaruhi oleh variabel lain di luar model penelitian.

### UjiHipotesis

Uji t koefisien regresi dilakukan untuk mengidentifikasi apakah variabel profitabilitas (ROI), likuiditas (CR), solvabilitas (DTA), dan aktivitas (TATO) berpengaruh terhadap keputusan investasi (KI). Hasil uji t yang disajikan pada Tabel 7 sebagai berikut:

**Tabel 7**  
**Hasil Uji Regresi Linier Berganda**

Model	Unstandardized		Standardized	T	Sig.
	Coefficients		Coefficients		
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	45.030	14.814		3.040	.003
Profitabilitas	2.869	.629	.485	4.562	.000
Likuiditas	4.221	1.867	.229	2.261	.027
Solvabilitas	1.323	.580	.219	1.819	.049
Aktivitas	72.636	26.521	.300	2.739	.008

a. Predictors: (Constant), profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, aktivitas

b. Dependent Variable: keputusan investasi

Sumber: data sekunder diolah, 2017

### Hasil Uji t dan Tingkat Signifikan

1. Pengujian Profitabilitas (ROI) Terhadap Keputusan Investasi (KI).  
Pengujian terhadap hipotesis pertama yaitu profitabilitas (ROI) terhadap keputusan investasi (KI). Dari hasil analisis didapatkan bahwa profitabilitas (ROI) berpengaruh positif dan memiliki tingkat signifikan sebesar 0.000 yang berada lebih kecil dari 0.05, maka hipotesis pertama diterima. Hal ini berarti bahwa tingkat profitabilitas (ROI) berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi (KI).
2. Pengujian Likuiditas (CR) Terhadap Keputusan Investasi (KI).  
Pengujian terhadap hipotesis kedua yaitu likuiditas (CR) Terhadap keputusan investasi (KI). Dari hasil analisis didapatkan bahwa likuiditas (CR) berpengaruh positif dan memiliki tingkat signifikan sebesar 0.027 yang berada lebih kecil dari 0.05, maka hipotesis kedua diterima. Hal ini berarti bahwa likuiditas (CR) berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi (KI).
3. Pengujian Solvabilitas (DTA) Terhadap Keputusan Investasi (KI).  
Pengujian terhadap hipotesis ketiga yaitu solvabilitas (DTA) terhadap terhadap keputusan investasi (KI). Dari hasil analisis didapatkan bahwa solvabilitas (DTA) berpengaruh positif dan memiliki tingkat signifikan sebesar 0.049 yang berada lebih kecil dari 0.05, maka hipotesis ketiga diterima. Hal ini berarti bahwa solvabilitas (DTA) berpengaruh signifikan terhadap Terhadap keputusan investasi (KI).
4. Pengujian Aktivitas (TATO) Terhadap Keputusan Investasi (KI)  
Pengujian terhadap hipotesis keempat yaitu aktivitas (TATO) terhadap keputusan investasi (KI). Dari hasil analisis didapatkan bahwa aktivitas (TATO) berpengaruh positif dan memiliki tingkat signifikan sebesar 0.008 yang berada lebih kecil dari 0.05,

maka hipotesis keempat diterima. Hal ini berarti bahwa aktivitas (TATO) berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi (KI).

### **Pembahasan Hasil Penelitian**

#### **Pengaruh Profitabilitas Terhadap Keputusan Investasi**

Hasil penelitian ini menunjukkan pengaruh profitabilitas (ROI) terhadap Keputusan Investasi (KI) signifikan dengan arah bernilai positif. Hasil penelitian ini bernilai positif mendukung teori (Kasmir, 2015:35) yang menyatakan bahwa Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba. Laba diperoleh perusahaan berasal dari penjualan dan investasi yang dilakukan perusahaan. Profitabilitas juga merupakan gambaran kinerja manajemen dalam mengelola perusahaan. Profitabilitas perusahaan dapat dihitung menggunakan ROI (*return on investment*), dengan membagi laba bersih setelah pajak (*earnings after tax*) dengan total aset. Semakin tinggi ROI maka semakin tinggi kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dan akan membuat profitabilitas perusahaan tinggi.

Profitabilitas yang tinggi akan memberikan sinyal positif bagi investor bahwa perusahaan berada dalam kondisi yang menguntungkan. Hal ini menjadi daya tarik investor untuk memiliki saham perusahaan.

#### **Pengaruh Likuiditas (CR) Terhadap Keputusan Investasi (KI)**

Hasil penelitian ini menunjukkan pengaruh likuiditas (CR) terhadap keputusan investasi (KI) signifikan dengan arah bernilai positif. Hasil penelitian ini bernilai positif mendukung teori yang menyatakan bahwa investasi adalah kegiatan menempatkan dana atau uang dengan tujuan untuk memelihara atau meningkatkan nilai serta mengharapkan hasil atau *return* positif atas kegiatan tersebut.

Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan kas dalam memenuhi kebutuhan perusahaan baik jangka panjang maupun jangka pendek. Pengertian tersebut menunjukkan apakah dengan kas yang tersedia perusahaan mengalami kesulitan untuk mendanai investasinya atau tidak. Perusahaan dikatakan tidak mengalami kesulitan dalam mendanai investasinya apabila perusahaan mampu menghasilkan kas dalam membiayai investasi. Semakin besar likuiditas perusahaan struktur modalnya atau hutangnya akan semakin berkurang, karena dengan likuiditas yang tinggi, perusahaan memiliki dana tersedia yang dapat digunakan untuk membiayai kebutuhan-kebutuhan perusahaan dengan modal sendiri, dalam pengambilan keputusan investasi biaya modal sendiri justru diperhitungkan daripada menanggung risiko.

#### **Pengaruh Solvabilitas (DTA) Terhadap Keputusan Investasi (KI)**

Hasil penelitian ini menunjukkan pengaruh solvabilitas (DTA) terhadap keputusan investasi (KI) signifikan dengan arah bernilai positif.

Rasio solvabilitas atau *Leverage* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa besar aktiva yang dimiliki perusahaan berasal dari hutang atau modal, sehingga dengan rasio ini dapat diketahui posisi perusahaan dan kewajibannya yang bersifat tetap kepada pihak lain, serta keseimbangan nilai aktiva tetap dengan modal yang ada.

Solvabilitas suatu perusahaan menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya baik jangka pendek maupun jangka panjang apabila sekiranya perusahaan dilikuidasi. Suatu perusahaan yang *solvable* berarti bahwa perusahaan tersebut mempunyai aktiva atau kekayaan yang cukup untuk membayar semua hutang-hutangnya begitu pula sebaliknya perusahaan yang tidak mempunyai kekayaan yang cukup untuk membayar hutang-hutangnya disebut perusahaan yang *insolvable*.

### **Pengaruh Aktivitas (TATO) Terhadap Keputusan Investasi (KI)**

Hasil penelitian ini menunjukkan pengaruh kebijakan aktivitas (TATO) terhadap keputusan investasi (KI) signifikan dengan arah bernilai positif. Hasil penelitian ini bernilai positif mendukung teori yang menyatakan bahwa aktivitas adalah rasio yang digunakan untuk melihat pada beberapa aset kemudian menentukan berapa tingkat aktivitas aktiva-aktiva tersebut pada tingkat kegiatan tertentu, aktivitas yang rendah pada tingkat penjualan tertentu akan mengakibatkan semakin besarnya dana kelebihan yang tertanam pada aktiva. Dana yang tertanam tersebut harusnya digunakan untuk aktiva lainya agar terjadi kelancaran aktiva. Investor atau calon investor akan tertarik pada tingkat keuntungan yang diharapkan untuk masa-masa mendatang.

Semakin tinggi nilai aktivitas (TATO) maka semakin efisiensi perusahaan dalam menggunakan seluruh aset dalam menghasilkan penjualan. Jika perusahaan semakin efisien dalam menggunakan seluruh asetnya, maka penjualan perusahaan akan meningkat. Perusahaan yang dapat menggunakan seluruh asetnya dengan efisien dan mengakibatkan penjualan meningkat serta menarik minat investor menanamkan modal di perusahaan tersebut karena menurut investor akan meningkatkan keputusan investasi dengan melihat harga saham yang semakin meningkat.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

1. Variabel ROI berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi hal ini dibuktikan dengan uji t yang menunjukkan nilai signifikansi lebih kecil dari 0.05.
2. Variabel CR berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi hal ini dibuktikan dengan uji t yang menunjukkan nilai signifikansi lebih kecil dari 0.05.
3. Variabel DTA berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi hal ini dibuktikan dengan uji t yang menunjukkan nilai signifikansi lebih kecil dari 0.05.
4. Variabel TATO berpengaruh signifikan terhadap keputusan investasi hal ini dibuktikan dengan uji t yang menunjukkan nilai signifikansi lebih kecil dari 0.05.

### **Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan simpulan yang telah diambil maka saran-saran yang dapat diajukan yang berkaitan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Pihak Investor  
Yang menjadi perhatian calon investor adalah kinerja perusahaan yang dapat dilihat melalui laporan keuangan khususnya tingkat investasi dalam kaitannya dengan tingkat nilai perusahaan dari tahun ke tahun berdasarkan pada hasil penelitian ini yang beranggapan bahwa tingginya tingkat keputusan investasi akan sangat mempengaruhi tingginya nilai perusahaan secara signifikan dibandingkan dengan faktor-faktor lain yang juga memiliki pengaruh sehingga dapat diperoleh keyakinan bahwa perusahaan tersebut memiliki kinerja yang sangat baik sehingga memiliki prospek kedepan yang lebih baik dan layak untuk dibeli sahamnya atau diinvestasi.
2. Bagi Pihak Perusahaan  
Penyediaan informasi keuangan yang lengkap dan jelas untuk mengurangi informasi asimetri dan sebagai sumber informasi mengenai kondisi keuangan perusahaan oleh pihak eksternal pengguna laporan keuangan perusahaan atau investor perlu dilakukan bagi perusahaan. Selain itu perusahaan harus mampu untuk meningkatkan kinerja perusahaan khususnya terhadap keputusan investasi dalam kaitannya dengan nilai perusahaan. Karena dengan besarnya tingkat investasi yang dilakukan oleh perusahaan maka perusahaan akan memiliki kesempatan-kesempatan dalam memperoleh hasil atau return dari kegiatan investasi tersebut.

3. Penelitian Selanjutnya  
Menambah variabel lain diluar variabel penelitian ini yang berkaitan dengan keputusan investasi untuk mengetahui lebih banyak dan jelas mengenai faktor-faktor apa saja yang memiliki pengaruhnya misalnya tingkat suku bunga, inflasi, sales growth, atau business risk sehingga akan membuat temuan baru. Selain itu perlu dilakukan penelitian kembali dengan objek penelitian selain perusahaan property dan real estate dengan sampel menyeluruh serta periode penelitian yang lebih banyak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Fahmi, I. 2011. *Manajemen Investasi: Teori dan Soal Jawaban*. Salemba Empat. Jakarta.
- Ghozali, I. 2013. *Aplikasi Multivariate dengan Program IBM SPSS 21 Update PLS Regresi*. Edisi Ketujuh. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang.
- Halim, A. dan M. M. Hanafi. 2014. *Analisis Investasi dan Aplikasinya Dalam Aset Keuangan dan Aset Rill*. Salemba Empat. Malang
- Kasmir. 2015. *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi Kesatu. PT. Rajawali Pers. New Delhi.
- Sarwono, J dan Elly, S. 2010. *Riset Akuntansi Menggunakan SPSS*. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Bisnis Manajemen*. Cetakan Kedua. Alfabeta. Bandung.
- Sunariyah. 2010. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Edisi Kelima. UPP STIM YKPN. Yogyakarta.