

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan usaha semakin pesat, bahkan menjadi bagian dari penggerak roda perekonomian suatu bangsa. Bagi masyarakat adanya investasi akan memberikan peluang untuk meningkatkan pendapatannya, adapun bagi pemerintah, investasi suatu usaha memberikan pemasukan berupa pendapatan baik bagi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah (Kasmir & Jakfar, 2014:200). Salah satu teori tentang pertumbuhan ekonomi menekankan inovasi sebagai kunci, bukan saja dalam hal mengembangkan produk-produk atau servis-servis baru untuk pasar, tetapi pula dalam hal menstimulasi minat orang untuk berinvestasi dalam usaha-usaha baru yang diciptakan (Winardi, 2008:175).

Untuk mendanai suatu kegiatan investasi, maka biasanya diperlukan dana atau modal yang relatif cukup besar (Kasmir & Jakfar, 2014:90). Besarnya modal yang diperlukan tergantung dari jenis usaha yang digarap. Dalam kehidupan sehari-hari kita mengenal adanya usaha kecil, usaha menengah, dan usaha besar. Masing-masing memerlukan modal dalam batas tertentu. Jadi, jenis usaha menentukan besarnya jumlah modal yang diperlukan (Kasmir, 2012:91).

Sumber permodalan usaha dapat diperoleh dengan tiga macam cara, yaitu modal sendiri, modal asing (modal pinjaman), dan modal gabungan (Ayodya, 2010:60). Modal sendiri adalah modal yang diperoleh dari pemilik perusahaan dengan cara mengeluarkan saham (Hamali, 2016:139). Saham yang dikeluarkan perusahaan dapat dilakukan secara tertutup atau terbuka. Keuntungan

menggunakan modal sendiri untuk membiayai suatu usaha adalah tidak adanya beban bunga, tetapi hanya akan membayar dividen (Kasmir, 2012:95).

Modal asing atau modal pinjaman adalah modal usaha yang diperoleh dengan cara meminjam pada pihak lain baik perorangan maupun lembaga keuangan (Ayodya, 2010:63). Menggunakan modal pinjaman untuk membiayai suatu usaha akan terkena beban biaya, yaitu biaya administrasi, provisi, dan komisi, serta bunga yang besarnya relatif (Kasmir & Jakfar, 2014:91). Penggunaan modal pinjaman mewajibkan pengembalian pinjaman setelah jangka waktu tertentu (Kasmir, 2012:96).

Perusahaan-perusahaan besar kebanyakannya berbentuk perseroan terbatas. Kebaikan yang terpenting dari perseroan terbatas adalah di dalam kemampuannya memperoleh modal (Sukirno, 2013:190). Perseroan terbatas adalah suatu badan yang mempunyai kekayaan, hak, serta kewajiban sendiri, yang terpisah dari kekayaan, hak, serta kewajiban para pendiri maupun para pemilik (Fuad, 2009:67). Bilamana di dalam perusahaan perseorangan, persekutuan dengan firma, dan sekutu komplementer dalam persekutuan komanditer mempunyai tanggung jawab yang tidak terbatas, maka pemilik perusahaan yang dalam hal ini adalah para pemegang saham mempunyai tanggung jawab yang terbatas hanya sebesar modal yang ditanamkannya di dalam perusahaan (Syamsuddin, 2011:22).

Modal saham merupakan salah satu instrumen pasar modal (Kasmir, 2013:185). Pasar modal merupakan pertemuan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dengan cara memperjual-belikan sekuritas (Tandelilin, 2017:25). Penjual dalam pasar modal merupakan

perusahaan yang membutuhkan modal (*emiten*), sehingga mereka berusaha untuk menjual efek-efek di pasar modal. Sedangkan pembeli (*investor*) adalah pihak yang ingin membeli modal di perusahaan yang menurut mereka menguntungkan (Kasmir, 2013:184). Sedangkan tempat di mana terjadinya jual beli sekuritas disebut dengan bursa efek. Oleh karena itu, bursa efek merupakan arti pasar modal secara fisik. Di Indonesia terdapat dua bursa efek yaitu Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES) yang sejak tahun 2007 bergabung dan berubah nama menjadi Bursa Efek Indonesia (BEI) (Tandelilin, 2017:25).

Perusahaan-perusahaan yang terdaftar di BEI terdiri dari sembilan sektor, yaitu sektor pertanian, sektor pertambangan, sektor industri dasar dan industri kimia, sektor aneka industri, sektor industri barang konsumsi, sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan, sektor keuangan, serta sektor perdagangan, jasa, dan investasi. Dari beberapa sektor tersebut, sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan (*property*, *real estate*, dan *bulding construction*) merupakan salah satu sektor yang sangat menjanjikan untuk berinvestasi (www.idx.co.id, 2018).

Dalam pengertiannya, industri *property*, industri *real estate*, dan industri *building construction* merupakan tiga hal yang berbeda. Menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BKP4N/1995, Pasal 1 ayat 4 *property* adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan.

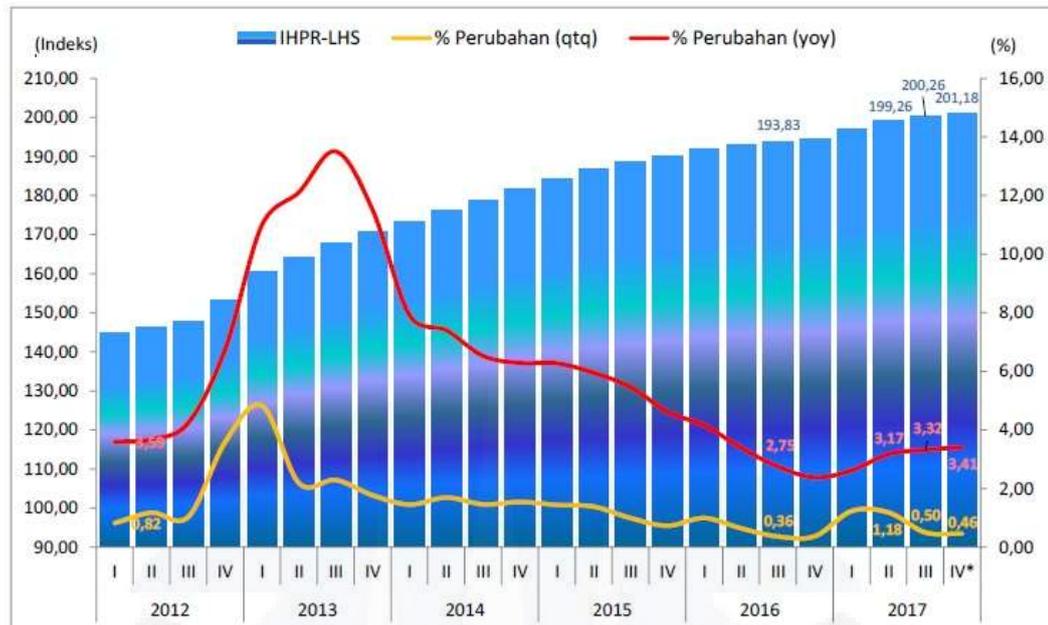
Menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengertian mengenai industri *real estate* tercantum dalam PMDN No.5 Tahun 1974 yang mengatur

tentang industri *real estate*. Dalam peraturan ini pengertian industri *real estate* adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan dan pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata, yang merupakan suatu lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana umum yang diperlukan.

Building construction menurut Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi No. PER.01/MEN/1980, Pasal 1 adalah kegiatan yang berhubungan dengan seluruh tahapan yang dilakukan di tempat kerja. Dengan kata lain, *property* adalah industri *real estate* ditambah dengan hukum-hukum seperti sewa dan kepemilikan. Sedangkan *real estate* merupakan tanah dan semua peningkatan permanen di atasnya termasuk bangunan-bangunan, seperti gedung-gedung, pembangunan jalan, tanah terbuka, dan segala bentuk pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Kemudian *building construction* adalah proses atau tahapan dalam melakukan pembangunan *real estate*.

Peluang yang menjanjikan untuk berinvestasi di sektor *property, real estate*, dan *building construction* dapat ditandai dengan kenaikan indeks harga properti setiap tahunnya.

Gambar I.1 Grafik Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial



Sumber : www.bi.go.id, 2018

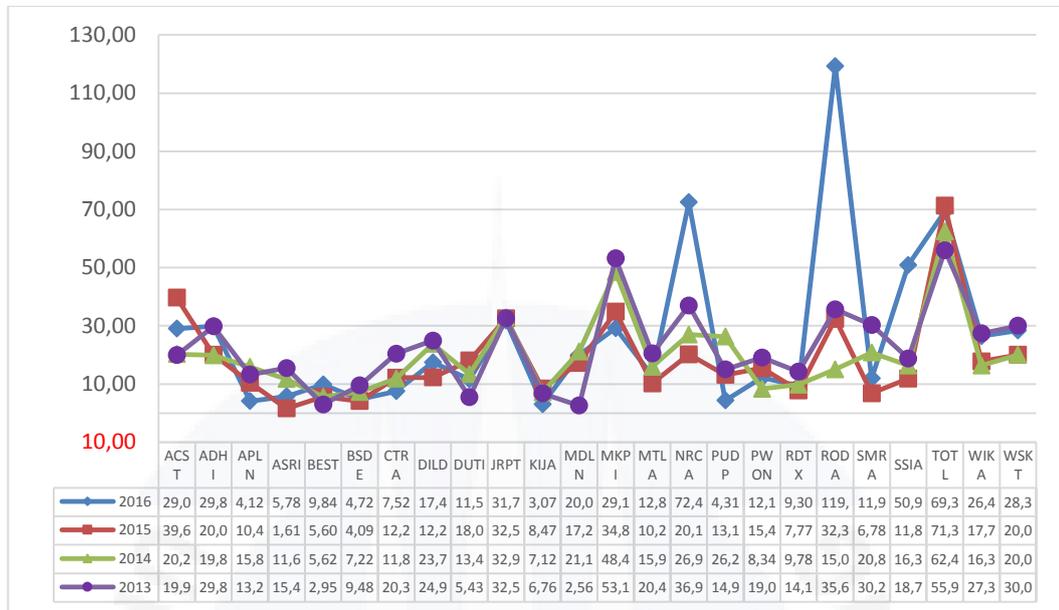
Dari grafik di atas, dapat diketahui bahwa terjadi peningkatan harga *property* dari tahun ke tahun. Selain sumbangsihnya terhadap pemerintah, yang berupa memberikan pemasukan pajak bagi negara sebagai dana pembangunan dan pengelolaan kegiatan-kegiatan negara untuk meningkatkan pelayanan serta kesejahteraan masyarakat, perusahaan besar juga membantu mengatasi masalah ekonomi yang sangat penting, yaitu menyerap pengangguran dengan menciptakan kesempatan kerja serta memberikan kesejahteraan bagi lingkungannya (Fuad, 2009:26). Akan tetapi, dalam praktiknya tidak mudah bagi setiap perusahaan untuk bertahan, tumbuh dan memperluas volume usahanya dalam membantu perekonomian, hal ini tergantung dari faktor-faktor yang mempengaruhinya, salah satunya yaitu pemenuhan kebutuhan dana atau modal dalam aspek keuangan (Jumingan, 2011:348).

Dalam penanaman modal saham, terdapat dua pendapatan bagi para investor yaitu pendapatan berupa dividen dan pendapatan dari *capital gain*. Akan tetapi, investor lebih menginginkan pendapatan dari dividen dibandingkan dari *capital gain*. Gordon dan Lintner dalam Atmaja (2008:287) menyatakan bahwa biaya modal sendiri perusahaan akan naik jika *Dividend Payout Ratio* (DPR) rendah karena investor lebih suka menerima dividen daripada *capital gain*. Investor memandang dividen lebih pasti daripada *capital gain*.

Perusahaan yang memiliki tingkat akumulasi laba bersih yang cukup baik, dari satu periode ke periode berikutnya, biasanya memiliki potensi untuk dapat membagikan sebagian dari laba bersih tersebut kepada pemilik perusahaan (pemegang saham) (Hery, 2015:387). Distribusi laba bersih kepada pemegang saham ini dilakukan dalam bentuk dividen. Dividen adalah pembagian sebagian laba perusahaan kepada pemegang saham, penentuan pembagian dividen ditetapkan dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) (Fakhrudin, 2008:52). Dividen merupakan salah satu daya tarik yang membuat investor mau menginvestasikan uangnya ke dalam saham perseroan (Hery, 2015:387).

Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang sangat penting untuk dipertimbangkan secara matang, karena menyangkut kesejahteraan bagi para pemegang saham atau *stockholder* (Sartono, 2010:491). Dalam pengukuran kebijakan ini, terdapat rasio yang digunakan, yaitu *Dividend Payout Ratio* (DPR). *Dividend Payout Ratio* (DPR) adalah rasio antara dividen yang dibayarkan dibandingkan dengan jumlah keuntungan bersih yang diperoleh perusahaan (Fakhrudin, 2008:54).

Gambar I.2 Grafik *Dividend Payout Ratio* Perusahaan *Property, Real Estate*, dan *Building Construction* yang Terdaftar di BEI Tahun 2013-2016 (dalam satuan persen).



Sumber : www.idx.co.id data diolah peneliti, 2018

Berdasarkan grafik di atas, terlihat bahwa terjadi fluktuasi kenaikan dan penurunan *Dividend Payout Ratio* (DPR) pada perusahaan *property, real estate*, dan *building construction* setiap tahunnya. Tetapi, tidak terdapat perusahaan yang mengalami kenaikan *Dividend Payout Ratio* (DPR) secara konstan dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2016. Perusahaan yang mengalami penurunan *Dividend Payout Ratio* (DPR) secara konstan dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2016, yaitu Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI). Hampir seluruh perusahaan mengalami fluktuasi naik turun dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2016. Dari analisis grafik tersebut, pihak manajemen perlu mempertimbangkan besar kecilnya dividen yang dibayarkan serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kebijakan dividen.

Laba merupakan unsur utama dalam menentukan besaran dividen. Linter, dkk dalam Gill, dkk (2010:9) mengindikasikan bahwa pola pembayaran dividen perusahaan

dipengaruhi oleh laba tahun berjalan. Hal ini dikarenakan dividen bersumber dari laba yang dihasilkan perusahaan pada periode tertentu. Apabila perusahaan tidak mendapatkan laba, maka akan kesulitan untuk membayarkan dividen. Dalam penelitian Janifairus, dkk (2013:168) menemukan hasil bahwa laba yang diprosikan dengan *Return on Asset* (ROA) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR). Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian yang dilakukan Perpatih (2016:210) dan penelitian Kartika, dkk (2015:7). Penelitian yang dilakukan oleh Rehman (2012:26) menyatakan bahwa laba berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR). Namun, hasil ini berlawanan dengan penelitian yang dilakukan oleh Gill, dkk (2010:11) yang menyebutkan bahwa laba berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR).

Kebijakan dividen juga dipengaruhi oleh kebijakan *leverage* yang diprosikan dengan *Debt to Equity Ratio* (DER) dengan hubungan negatif. Husnan dan Pudjiastuti (2012:72), menjelaskan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) menunjukkan perbandingan antara utang yang dimiliki perusahaan dengan modal sendiri (ekuitas). Dengan kata lain, rasio ini mengetahui setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan untuk jaminan utang (Kasmir, 2009:114). Jadi, semakin tinggi nilai *Debt to Equity Ratio* (DER), maka akan semakin rendah kemampuan perusahaan dalam membayar semua kewajibannya. Sebaliknya, semakin rendah nilai *Debt to Equity Ratio* (DER), maka akan semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam membayar semua kewajibannya. Sehingga DER mempunyai hubungan negatif terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR). Hasil dari penelitian Sukoco (2013:123)

menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR). Akan tetapi, penelitian dari Perpatih (2016:210) menemukan hasil bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR). Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Rehman (2012:26) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR). Penelitian yang dilakukan oleh Gill, dkk (2010:13) yang menyebutkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR).

Kebijakan dividen juga dipengaruhi oleh *asset growth*. Penentuan besarnya *Dividend Payout Ratio* (DPR) akan menentukan besar kecilnya laba yang ditahan. Setiap ada penambahan laba yang ditahan berarti ada penambahan modal yang dapat dipergunakan untuk *asset growth* (Poernawarman, 2015:11). Hasil penelitian Kartika, dkk (2015:8) menyatakan bahwa *asset growth* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR). Penelitian Werastuti, dkk (2015:7) juga menunjukkan bahwa *asset growth* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR). Akan tetapi, penelitian Janifairus, dkk (2013:168) menunjukkan bahwa *asset growth* berpengaruh positif dan signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR).

Banyak penelitian yang telah mengangkat tentang kebijakan dividen, akan tetapi sampai saat ini belum ada kesimpulan secara umum faktor-faktor apa saja yang secara dominan mempengaruhi kebijakan dividen perusahaan dan bagaimana faktor-faktor tersebut berinteraksi. Dengan latar belakang tersebut dan mengacu

pada penelitian-penelitian terdahulu, maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut. Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini akan membahas tentang “ANALISIS PENGARUH *RETURN ON ASSET (ROA)*, *DEBT TO EQUITY RATIO (DER)*, DAN *ASSET GROWTH* TERHADAP *DIVIDEND PAYOUT RATIO (DPR)* PERUSAHAAN *PROPERTY, REAL ESTATE, DAN BUILDING CONSTRUCTION* YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2013-2016”.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Return on Asset (ROA)* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio (DPR)*?
2. Apakah *Debt to Equity Ratio (DER)* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio (DPR)*?
3. Apakah *asset growth* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio (DPR)*?
4. Apakah *Return on Asset (ROA)*, *Debt to Equity Ratio (DER)*, dan *asset growth* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio (DPR)*?

1.3 Batasan Penelitian

Untuk membatasi masalah agar tidak terlalu luas dan terarah maka dalam penelitian ini:

1. Penelitian dilakukan pada perusahaan *property, real estate, dan building construction* yang terdaftar di BEI periode 2013-2016.

2. Variabel-variabel yang diuji peneliti ada 4 yaitu *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *asset growth* sebagai variabel independen, serta *Dividend Payout Ratio* (DPR) sebagai variabel dependen.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penulisan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis apakah *Return on Asset* (ROA) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR).
2. Untuk menganalisis apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR).
3. Untuk menganalisis apakah *asset growth* secara parsial berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR).
4. Untuk menganalisis apakah *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *asset growth* secara simultan berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR).

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat dalam mengembangkan wawasan ilmu pengetahuan tentang *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), *asset growth*, dan *Dividend Payout Ratio* (DPR) serta bagaimana pengaruh dari dari *Return on Asset* (ROA), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *asset growth* terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR) baik secara parsial maupun simultan, serta dapat digunakan sebagai referensi dan kepustakaan untuk penelitian berikutnya.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, peneliti akan menguraikan secara garis besar mengenai pembahasan yang terdapat pada setiap bab dalam penelitian ini agar dapat memberikan gambaran singkat mengenai keseluruhan isi dari penulisan penelitian dengan perincian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi pemaparan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah yang diteliti, batasan penelitian, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang pemaparan mengenai landasan teori yang digunakan sebagai dasar acuan penelitian, penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian, kerangka pemikiran penelitian, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi pemaparan mengenai pendekatan penelitian, tempat dan waktu penelitian, populasi dan sampel, jenis data, teknik pengumpulan data, definisi operasional dan pengukuran variabel, serta metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi pemaparan mengenai gambaran umum objek penelitian, analisis dan interpretasi data, dan pembahasan hasil.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi pemaparan kesimpulan mengenai pengaruh variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat dan saran yang diperlukan.

