

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dividen merupakan salah satu kebijakan dalam perusahaan yang harus diperhatikan dan dipertimbangkan secara seksama. Bagi perusahaan, kebijakan dividen sangat penting karena menyangkut besar kecilnya keuntungan yang dibagikan perusahaan. Setiap perubahan dalam kebijakan pembayaran dividen akan memiliki dua dampak yang berlawanan. Apabila keuntungan perusahaan dibagikan sebagai dividen semua maka keputusan cadangan akan terabaikan, sebaliknya bila laba akan ditahan semua maka kepentingan pemegang saham akan uang kas juga terabaikan.

Menurut Brigham dan Houston (2015:69), ketika memutuskan berapa banyak kas yang harus didistribusikan kepada para pemegang saham, para manajer perusahaan harus senantiasa ingat bahwa sasaran perusahaan adalah untuk memaksimalkan nilai pemegang saham. Investor mempunyai tujuan utama dalam menanamkan dananya ke dalam perusahaan yaitu untuk mencari pendapatan atau tingkat pengembalian investasi baik berupa pendapatan dividen (*dividend yield*) maupun pendapatan dari selisih harga jual saham terhadap harga belinya (*capital gain*). Namun investor lebih menyukai dividen daripada *capital gain*, karena dividen merupakan penerimaan yang lebih pasti dibandingkan dengan *capital gain*. Dalam kebijakan dividen ditentukan jumlah alokasi laba yang dapat dibagikan kepada para pemegang saham (dividen) dan alokasi laba

yang dapat ditahan perusahaan. Semakin besar laba yang ditahan, semakin kecil laba yang akan dibagikan kepada para pemegang saham.

Investasi merupakan salah satu aktivitas yang sangat menarik di masa sekarang ini, terutama di negara yang sedang berkembang, investasi dapat menjadi aktifitas yang menguntungkan bagi siapa saja yang melakukan kegiatan investasi. Kegiatan investasi diharapkan dapat memberikan manfaat dari segi peningkatan keuntungan terutama dari modal yang telah dikeluarkan untuk investasi tersebut di masa yang akan datang. Namun investasi juga merupakan suatu aktifitas yang diharapkan pada berbagai macam risiko dan ketidakpastian yang sulit untuk diprediksi oleh para pelaku investasi atau investor. Maka dari itu diperlukan ilmu dan pengetahuan yang baik mengenai investasi agar tidak terjadi kesalahan dalam melakukan investasi dan kerugian yang akan terjadi di masa yang akan datang.

Kebijakan dividen suatu perusahaan melibatkan dua pihak yang saling bertentangan, yaitu kepentingan para pemegang saham yang mengharapkan dividen dengan kepentingan perusahaan terhadap laba ditahan. Besar kecilnya dividen yang akan dibagikan oleh perusahaan tergantung kepada kebijakan dividen dari masing-masing perusahaan. Kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan dalam mempertahankan dana yang besar untuk membiayai pertumbuhannya di masa mendatang. Sebaliknya, jika perusahaan tidak dapat memberikan dividen yang besar bagi para pemegang saham maka saham perusahaan menjadi tidak menarik bagi investor. Oleh karena itu, untuk dapat menjaga dua kepentingan tersebut perusahaan harus dapat melakukan kebijakan

dividen yang optimal. Kebijakan dividen yang optimal adalah kebijakan dividen yang menciptakan keseimbangan antara dividen saat ini dan pertumbuhan di masa yang akan datang sehingga memaksimalkan harga saham perusahaan menurut Brigham dan Houston, (2015:69). Oleh karena itu, besarnya dividen yang dibagikan di masa yang akan datang kepada para pemegang saham oleh masing-masing perusahaan berbeda dari tahun ke tahun sesuai dengan kebijakan dividen yang diambil oleh tiap perusahaan.

Perusahaan harus menentukan kebijakan yang tepat untuk menangani masalah yang terkait dengan dividen. Masing-masing perusahaan menetapkan kebijakan dividen yang berbeda-beda. Perusahaan perlu membuat kebijakan tentang besarnya laba yang akan dibagikan kepada pemegang saham atau biasa disebut *Dividend Payout Ratio*, dan besarnya laba yang akan ditahan oleh perusahaan. Semakin besar laba yang dibagikan dalam bentuk dividen akan semakin menarik bagi calon investor. Karena para calon investor menilai bahwa perusahaan dalam kondisi yang sehat dan memiliki prospek yang baik di masa mendatang.

Dari sisi investor, dividen merupakan salah satu penyebab timbulnya motivasi investor menanamkan dananya di pasar modal. Dan karena informasi yang dimiliki investor di pasar modal sangat terbatas, maka perubahan dividenlah yang akan dijadikan sebagai sinyal untuk mengetahui *performance* perusahaan, sehingga perusahaan sering menggunakan pengumuman dividen untuk menaikkan harga saham. Namun, besar kecilnya dividen yang dibayarkan kepada pemegang saham tergantung pada kebijakan dividen masing-masing perusahaan dan

dilakukan berdasarkan pertimbangan berbagai faktor. Berdasarkan faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh manajemen dan keputusan investor yang didasarkan pada kinerja keuangan maka penelitian ini mengidentifikasi variabel-variabel yang diduga berpengaruh terhadap *dividen payout ratio*. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti menggunakan variabel rasio likuiditas (*current ratio*), rasio solvabilitas (*debt to equity ratio*), rasio profitabilitas (*net profit margin*), *firm size*, *insider ownership* dan *institutional ownership* dalam menganalisis variabel yang mempengaruhi *dividend payout ratio* pada perusahaan *propety* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2012-2016.

Banyaknya perusahaan yang *go public* dan telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia salah satu diantaranya adalah perusahaan *property* dan *real estate*. Perusahaan tersebut merupakan salah satu perusahaan yang erat kaitannya dengan bidang pengadaan, penyediaan serta pengembangan yang membutuhkan dana yang tidak sedikit. Oleh karena itu, perusahaan ini erat kaitannya dengan masalah investasi dengan memperjualbelikan sahamnya di pasar modal. Hal inilah yang membuat perusahaan demi kesejahteraan para pemegang saham serta meningkatkan kinerjanya demi mempertahankan eksistensi perusahaan yang dikelola. Mengacu pada pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia dari tahun ke tahun yang semakin banyak meningkat membuat sektor ini telah banyak mengalami perkembangan dan menunjukkan kontribusinya.

Hal ini di tandai dengan maraknya pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran dan perhotelan. Pertumbuhan industri ini juga didorong oleh tingginya permintaan masyarakat akan kredit rumah dan apartemen. Sejalan

dengan perkembangan perusahaan industri ini yang semakin pesat, perusahaan dituntut untuk bersaing mendapatkan laba yang optimal demi kelangsungan usahanya, sehingga membuat pengembang properti semakin gencar memanfaatkan peluang pasar yang belakangan ini kian terbuka lebar. Menurut para ahli bidang properti pada tahun 2012 hingga 2013 kebutuhan perumahan di Indonesia mengalami peningkatan yang cukup tajam hingga mencapai angka 1 juta unit rumah per tahunnya (www.bisnisukm.com).

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Pengaruh Faktor *Financial* dan *Non Financial* Terhadap *Dividend Payout Ratio* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016”**.

1.2 Rumusan Masalah

Pembahasan masalah yang akan dijelaskan berdasarkan latar belakang dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah *financial factor* yang terdiri dari *net profit margin*, *current ratio*, *debt to equity ratio* dan *non financial factor* yang terdiri dari *firm size*, *insider ownership* dan *institutional ownership* mempunyai pengaruh terhadap *dividend payout ratio* secara parsial dan simultan pada perusahaan *propety* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016?

1.3 Batasan Masalah

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

1. Penelitian dilakukan pada perusahaan *propety* dan *real estate* yang terdaftar di BEI dengan 5 tahun penelitian, yaitu 2012 sampai 2016.
2. Peneliti hanya menguji *financial factor* dan *non financial factor* yang dapat digunakan untuk memprediksi kondisi *dividend payout ratio* pada perusahaan *propety* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.
3. Variabel–variabel yang akan di uji peneliti ada enam yaitu *net profit margin*, *current ratio*, *debt to equity ratio*, *firm size*, *insider ownership* dan *institutional ownership* yang dapat digunakan untuk memprediksi kondisi *dividend payout ratio* dengan data laporan keuangan perusahaan *propety* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh *financial factor* yang terdiri dari *net profit margin*, *current ratio*, *debt to ratio* dan *non financial factor* yang terdiri dari *firm size*, *insider ownership* dan *institutional ownership* mempunyai pengaruh terhadap *dividend payout ratio* secara parsial dan simultan pada perusahaan *propety* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016.

1.5 Kontribusi Penelitian

Adapun kontribusi yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Kontribusi Teoritis

Penelitian ini memberikan pengetahuan yang lebih mendalam dan komprehensif bagi peneliti mengenai *current ratio*, *debt to equity ratio*, *net profit margin*, *firm size*, *insider ownership*, *institutional ownership* dan *dividend payout ratio*. Penelitian ini juga merupakan sebuah aplikasi dan teori yang telah didapatkan penulis dalam perkuliahan.

b. Kontribusi Praktis

Sebagai pertimbangan manajemen dalam meningkatkan aktivitas perusahaan guna menjaga kelangsungan hidup perusahaan. Serta memberikan masukan dan saran kepada pihak manajemen perusahaan yang bermanfaat guna meningkatkan *dividend payout ratio* perusahaan.

c. Kontribusi Kebijakan

Dapat memberikan informasi dan sebagai bahan pertimbangan para investor dalam pengambilan keputusan sebelum menanamkan modalnya.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang utuh secara jelas dan menyeluruh mengenai penulisan penelitian ini, maka penulisan disusun sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan secara detail semua teori-teori yang mendukung dan menjadi landasan yang kuat dalam menunjang penelitian. Selain itu dimuat pula *review* atas penilaian terdahulu dan pengembangan hipotesis penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang metode penelitian, yaitu meliputi pendekatan penelitian, populasi dan sampel penelitian, metode pengumpulan data, definisi operasional variabel, teknik pengumpulan data, uji asumsi klasik dan uji hipotesis.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan bagaimana mengurai data diolah beserta bagaimana rincian pembahasan profil singkat tentang Bursa Efek Indonesia.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisikan kesimpulan dari hasil pembahasan penelitian, memberikan saran bagi peneliti dan keterbatasan penelitian.