

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Investasi adalah jaminan ekonomi masa depan yang diharapkan dapat memberi kenyamanan ekonomi di masa yang akan datang. Investasi pada perusahaan yang melakukan kegiatan produksi adalah salah satu jenis investasi yang banyak diminati oleh para investor. Bisnis *property and real estate* adalah salah satu bisnis investasi yang sangat menggiurkan. Jumlah penduduk Indonesia yang sangat banyak, membutuhkan tempat tinggal yang harus dipenuhi, ini merupakan peluang bisnis yang sangat baik untuk para investor. Serta bisnis *property* dan *real estate* sangat berkembang di Indonesia. Dalam mendapatkan rumah saat ini tidak harus membeli secara tunai akan tetapi dapat juga dilakukan dengan cara kredit.

Industri *property* dan *real estate* ini merupakan sektor yang sangat potensial dan menarik untuk menjadi perhatian dikarenakan berinvestasi didalamnya cukup menjanjikan dimasa depan. Sehingga industri ini memiliki karakteristik yang sulit diprediksi dimana industri ini cukup dipengaruhi oleh kondisi pertumbuhan perekonomian negara. Hal tersebut tentunya berdampak terhadap kinerja perusahaan yang dihasilkan setiap tahunnya.

Investasi pada perusahaan dilakukan dengan melihat apakah perusahaan itu meyakinkan agar masa depan finansial sesuai dengan

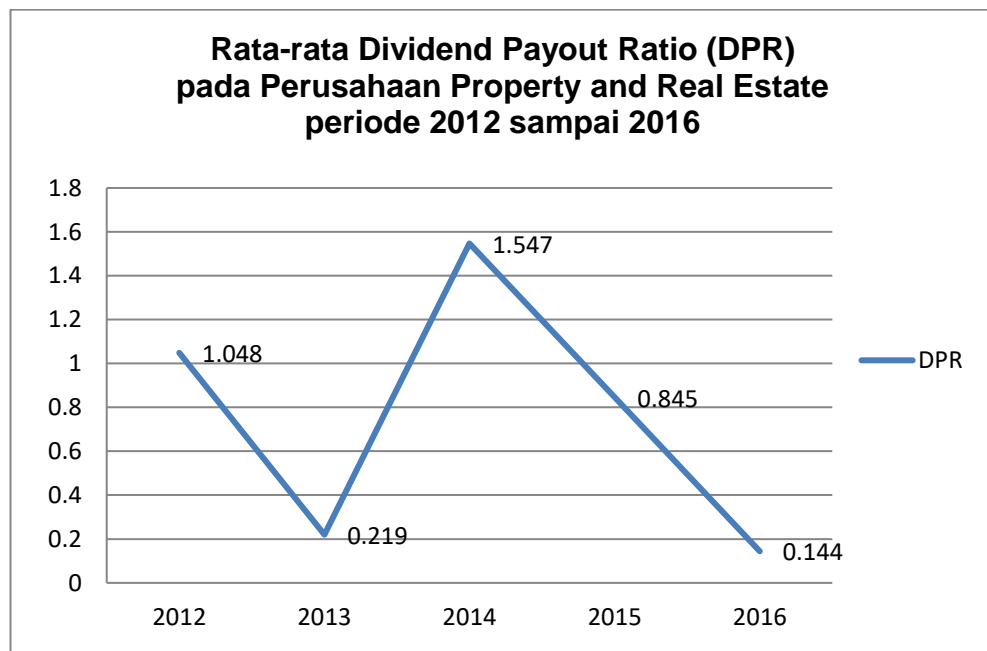
yang diharapkan. Ada banyak cara untuk melihat apakah kondisi perusahaan itu dalam keadaan yang bisa dibilang meyakinkan atau tidak. Cara yang paling umum digunakan adalah dengan melihat Laporan Keuangan yang dikeluarkan oleh perusahaan-perusahaan yang membuka lahan investasi bagi investor.

Tingkat keuntungan perusahaan merupakan faktor utama yang menjadi pertimbangan dalam kebijakan dividen. Semakin tinggi tingkat keuntungan perusahaan maka semakin tinggi kemampuan perusahaan dalam membayar dividen. Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang menentukan berapa banyak bagian keuntungan yang akan dibagi sebagai dividen, dan berapa banyak bagian keuntungan yang akan ditahan sebagai laba ditahan (Husnan, 2008:319). Kebijakan dividen memiliki arti penting baik bagi perusahaan maupun bagi pemegang saham. Kebijakan dividen suatu perusahaan tergambar dari *Dividend Payout Rationya*.

Dividend Payout Ratio (DPR) merupakan persentase dari keuntungan perusahaan yang akan dibayarkan kepada pemegang saham sebagai cash dividend, (Riyanto, 2008:266). Semakin besar DPR yang ditetapkan perusahaan berarti semakin besar bagian keuntungan perusahaan yang dibayarkan sebagai dividen. Semakin besar DPR maka akan semakin kecil laba ditahan, laba ditahan yang kecil akan menghambat tingkat pertumbuhan perusahaan. Sebaliknya, apabila laba ditahan semakin besar maka DPR akan semakin kecil, kecilnya nilai DPR dapat

menimbulkan sinyal buruk dan reaksi yang buruk dari para pemegang saham.

Berdasarkan data bursa efek Indonesia tahun 2012-2016, perkembangan rata-rata *Dividend Payout Ratio* perusahaan *Property and Real Estate* dapat dilihat pada gambar berikut ini :



Sumber: data diolah

Dapat dilihat dari grafik diatas rata-rata *dividend payout ratio* pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di BEI dari tahun 2012-2016 mengalami fluktuasi dikarenakan tidak stabilnya pertumbuhan perekonomian indonesia. Sehingga seperti pada grafik diatas pada tahun 2012 rata-rata DPRnya sebesar 1,048% pada tahun 2013 turun drastis menjadi 0,219%. Walaupun dunia terus mengalami krisis global, Indonesia tidak terkena imbas dari krisis ekonomi yang dialami negara-negara Eropa tersebut. Dapat dilihat dari tahun 2013 kegiatan investasi khususnya pembagian dividen pada perusahaan *property and real estate* yang

terdaftar di bursa efek Indonesia ini pada tahun 2014 justru meningkat drastis menjadi 1,547% di tahun 2014. Pada tahun 2015 rata-rata DPRnya kembali menurun drastis menjadi 0,845% diakibatkan karena merendahnya pertumbuhan ekonomi Indonesia. Pada tahun 2015 ini, kali pertama Indonesia mengalami penurunan ekonomi dibawah 5% selama 6 tahun terakhir. Dan pada tahun 2016 rata-rata DPRnya turun kembali menjadi 0,144%.

Berdasarkan fenomena tersebut, ada beberapa faktor yang menyebabkan naik turunnya rata-rata *dividend payout ratio* tersebut, yaitu faktor pertama yang menjadi pertimbangan terkait kebijakan dividen adalah tingkat pertumbuhan perusahaan. Jika semakin tinggi tingkat pertumbuhan perusahaan maka semakin kecil kesempatan perusahaan untuk dapat membayar dividen. Hal tersebut terjadi karena perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan tinggi cenderung lebih senang menahan keuntungannya untuk membiayai pertumbuhan dari pada membaginya sebagai dividen. Tingkat pertumbuhan perusahaan dapat diketahui melalui rasio pertumbuhan. Dalam penelitian ini rasio pertumbuhan yang dijadikan proksi dari Tingkat keuntungan adalah *Assets Growth*.

Kedua adalah keuntungan perusahaan yang dapat diketahui melalui rasio profitabilitas. Dalam penelitian ini rasio profitabilitas yang dijadikan proksi dari tingkat keuntungan adalah *Net Profit Margin*. Net Profit Margin

merupakan salah satu rasio yang digunakan untuk mengukur margin laba atas penjualan (Kasmir 2008 : 199).

Berdasarkan pada data dan berbagai pemikiran yang dijelaskan di atas, maka peneliti tertarik untuk meneliti tentang **“Pengaruh *Assets Growth* dan *Net Profit Margin* Terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR) Studi Kasus Pada Perusahaan *Property and Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012 – 2016”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Terjadinya fluktuasi *dividend payout ratio* pada perusahaan *property and real estate* dari tahun 2012-2016
2. Melemahnya ukuran kinerja keuangan yang mendasar pada laba akuntansi
3. Perusahaan tidak mampu meningkatkan kekayaan bagi para pemegang saham.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan pada penelitian ini yaitu:

1. Seberapa besar pengaruh *Asset Growth* terhadap *Dividend Payout Ratio* secara parsial pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

2. Seberapa besar pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* secara parsial pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.
3. Seberapa besar pengaruh *Assets Growth* dan *Net Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* secara simultan pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Asset Growth* terhadap *Dividend Payout Ratio* secara parsial pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* secara parsial pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Asset Growth* dan *Net Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* secara simultan pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2012-2016.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1.5.1 Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi investor, sebagai tambahan bagi para investor maupun calon investor yang melibatkan diri di pasar modal khususnya dalam hal pengambilan keputusan berinvestasi khususnya pada perusahaan *property dan real estate*.
- b. Bagi perusahaan, sumber informasi bagi para manajer perusahaan untuk lebih mempertimbangkan pengaruh *Assets Growth* dan Net Profit Margin terhadap *Dividend Payout Ratio* dalam memperbaiki kinerja perusahaan.

1.5.2 Manfaat Teoritis

Adapun manfaat secara teoritis dari peneliti sebagai berikut:

- a. Memberikan masukan dan sumbangan pemikiran sebagai perbandingan penemuan-penemuan peneliti terdahulu tentang pengaruh *Assets Growth* dan *Net Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio*.
- b. Sebagai bahan pertimbangan dan tambah pengetahuan untuk referensi-referensi selanjutnya mengenai pengaruh *Assets Growth* dan *Net Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio*.