

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era globalisasi saat ini kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi menyebabkan kegiatan perekonomian dunia mengalami perkembangan yang pesat. Hal tersebut mendorong transaksi jual-beli yang dilakukan antara produsen dan konsumen menjadi lebih luas (global) yakni tidak hanya terjadi dalam pasar domestik, tetapi juga dalam pasar internasional. Indonesia merupakan salah satu negara yang ikut berperan serta dalam perdagangan internasional. Pasar modal merupakan salah satu contoh adanya kemajuan dalam ilmu pengetahuan dan teknologi yang lebih modern dibidang ekonomi. Pasar modal merupakan media yang sangat efektif untuk dapat menyalurkan dan menginvestasikan dana yang berdampak produktif dan menguntungkan investor. Melalui kegiatan pasar modal, perusahaan dapat memperoleh dana untuk membiayai kegiatan operasional dan perluasan perusahaan.

Pasar modal Indonesia memegang peranan penting dalam memobilisasi dana dari investor yang ingin berinvestasi di pasar modal. Aktivitas investasi merupakan aktivitas yang dihadapkan pada berbagai resiko dan ketidakpastian yang seringkali sulit diprediksi oleh para investor. Untuk mengurangi kemungkinan resiko dan ketidakpastian yang akan terjadi, investor memerlukan

berbagai macam informasi, baik informasi yang diperoleh dari kinerja perusahaan maupun informasi lain yang relevan seperti kondisi ekonomi dan politik dalam suatu negara. Informasi yang diperoleh dari perusahaan lazimnya didasarkan pada kinerja perusahaan yang tercermin dalam laporan keuangan perusahaan.

Informasi akuntansi yang tersaji dalam laporan keuangan dibutuhkan para investor untuk membantu pengambilan keputusan terhadap suatu pemilihan investasi. Informasi akuntansi merupakan kandungan informasi yang dapat diperoleh dari laporan keuangan perusahaan melalui teknik analisis fundamental.

Informasi akuntansi harus mampu membuat perbedaan dalam sebuah keputusan. Jika tidak mempengaruhi keputusan, maka informasi tersebut dikatakan tidak relevan terhadap keputusan yang diambil. Informasi yang relevan membantu pemakai membuat prediksi akhir yaitu memiliki nilai prediktif. Informasi yang relevan membantu pemakai mengoreksi harapan masa lalu yaitu, memiliki nilai umpan yang baik.

Tujuan utama seorang investor dalam menanamkan dananya yaitu untuk memperoleh pendapatan (*return*) uang dapat berupa pendapatan dividen (*dividend yield*) maupun pendapatan dari selisih harga jual saham terhadap harga belinya (*capital gain*). Manajer sebagai agen pengelola perusahaan diharapkan mampu menghasilkan keuntungan yang akhirnya dapat dibagikan kepada para pemegang saham dalam bentuk dividen. Investor umumnya menginginkan pembagian dividen yang relative stabil atau cenderung naik dari waktu ke waktu karena

dengan stabilitas dividen tersebut dapat meningkatkan kepercayaan terhadap perusahaan, sehingga mengurangi unsur ketidakpastian dalam investasi. Pembayaran dividen dalam bentuk tunai (*cash dividend*) lebih diinginkan investor daripada dalam bentuk lain, karena membantu mengurangi ketidakpastian investor dalam aktivitas investasinya ke dalam perusahaan (Ang, 1997).

Keputusan untuk menentukan berapa banyak dividen yang harus dibagikan kepada para investor disebut kebijakan dividen (*dividend policy*). Disisi lain perusahaan dihadapkan dalam berbagai macam kebijakan, antara lain: perlunya menahan sebagian laba untuk re-investasi yang mungkin lebih menguntungkan, kebutuhan dana perusahaan, likuiditas perusahaan, sifat pemegang saham, target tertentu yang berhubungan dengan rasio pembayaran dividend dan factor lain yang berhubungan dengan kebijakan dividen.

Kebijakan ini bermula dari bagaimana perlakuan manajemen terhadap keuntungan yang diperoleh perusahaan yang pada umumnya sebagian dari penghasilan bersih setelah pajak (*EAT*) dibagikan kepada para investor dalam bentuk laba ditahan. Presentase dari pendapatan yang akan dibayarkan kepada pemegang saham sebagai *cash dividend* (laba yang dibagikan) disebut dividend payout ratio (Riyanto, 2001:266). Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang melibatkan dua pihak yang berkepentingan dan keduanya saling bertentangan, yaitu kepentingan para pemegang saham dengan dividennya dan kepentingan perusahaan dengan laba ditahannya (Arilaha, 2009).

Dividend payout ratio adalah perbandingan antara dividen yang dibayarkan dengan laba bersih yang didapatkan dan biasanya disajikan dalam bentuk presentase. Semakin tinggi *dividend payout ratio* akan menguntungkan pihak investasi, namun bagi pihak perusahaan akan memperlemah *internal financial*, karena memperkecil laba ditahan. Dan sebaliknya, *dividend payout ratio* semakin kecil maka akan merugikan para pemegang saham (investor) namun *internal financial* perusahaan semakin kuat. (Parica dkk, 2013). Bagi investor pembayaran dividen yang stabil merupakan indikator prospek perusahaan yang stabil pula dengan demikian resiko perusahaan juga relative rendah dibandingkan dengan perusahaan yang membayar dividen tidak stabil (Sartono, 2001).

Berdasarkan pernyataan tersebut dapat diketahui bahwa investor menginginkan kebijakan dividen yang stabil. Berikut ini merupakan tabel *dividend payout ratio* perusahaan sektor *Property and Real Estate* tahun 2010-2015.

Tabel 1.1
Dividend Payout Ratio
Perusahaan *Property And Real Estate* di BEI 2010-2015

No	Nama Perusahaan	data dividen					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	Bumi Serpong Damai Tbk	0.26	0.12	0.13	0.09	0.07	0.13
2	Ciputra Development Tbk	0.35	0.28	0.17	0.18	0.21	0.22
3	Ciputra Property Tbk	0.16	0.26	0.16	0.22	0.31	0.11
4	Ciputra Surya Tbk	0.2	0.15	0.17	0.2	0.22	0.02
5	Jaya Real Property Tbk	0.23	0.25	0.26	1.2	0.24	0.26
6	Kawasan Industri Jababeka Tbk	2.21	2.51	0.06	0.06	13.5	0.08
7	Lippo Karawaci Tbk	0.09	0.13	0.16	0.21	0.12	0.7
8	Metropolitan Kentjana Tbk	0.39	0.36	0.39	0.42	0.44	0.34
9	Pakuwon Jasti Tbk	0.03	0.17	0.09	0.14	0.08	0.17
10	Summarecon Agung Tbk	0.08	0.17	0.2	0.56	0.23	0.38
	Rata-rata	4	4.4	1.79	3.28	15.42	2.41

Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Dari tabel diatas yakni tabel Dividend Payout Ratio dari 6 tahun terakhir (2011-2015) menunjukkan rata-rata sebesar 4.05%, 29.678%, 24,927% pada tahun 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 dan 2015 mengalami kenaikan sebesar 29,678%, 33,602%, 255,259% dan 101,867%. Dalam penelitian Yulia Efni (2013) menyatakan terdapat bukti empiris bahwa jika ada kenaikan dividen biasanya diikuti dengan kenaikan harga saham. Sebaliknya penurunan dividen pada umumnya menyebabkan harga saham turun. Hal ini dianggap bukti bahwa para investor lebih menyukai dividen daripada keuntungan modal (capital gain), Modigliani dan Miller berpendapat bahwa suatu kenaikan dividen biasanya merupakan suatu “sinyal” kepada investor bahwa manajemen perusahaan meramalkan suatu penghasilan yang baik dimasa yang

akan datang. Sebaliknya, suatu penurunan dividen atau kenaikan dividen yang dibawah kenaikan normal biasanya diyakini investor sebagai suatu sinyal bahwa perusahaan menghadapi masa sulit dimasa yang akan datang. Dalam menentukan kebijakan dividen perlu dipertimbangkan factor kinerja perusahaan melalui rasio keuangan, yaitu profitabilitas (ROA), rasio likuiditas, rasio leverage, pertumbuhan perusahaan, ukuran perusahaan.

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri (Sartono, 2001).

Penelitian ini mengambil rasio *Return On Asset* (ROA) sebagai rasio yang digunakan.

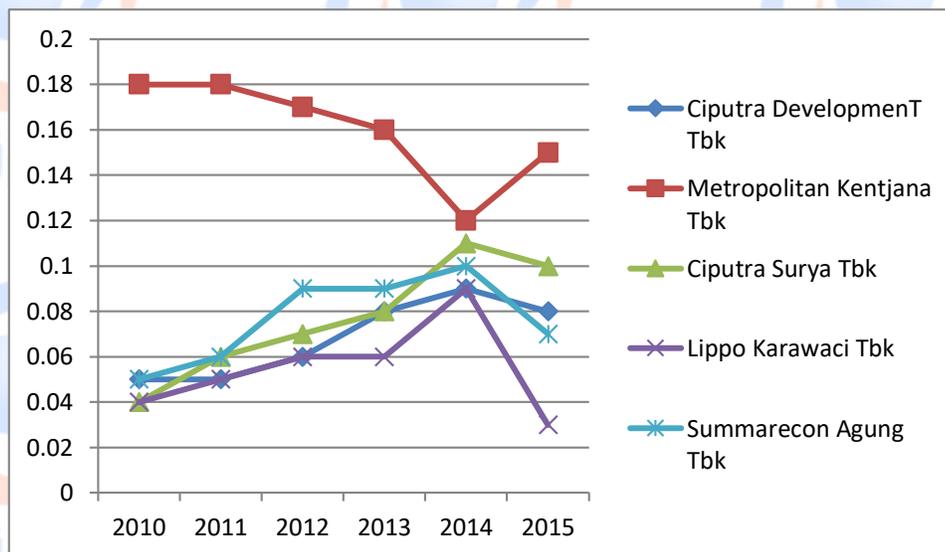
Dengan demikian bagi investor jangka panjang akan sangat berkepentingan dengan analisis profitabilitas ini misalnya bagi pemegang saham akan melihat keuntungan yang akan benar-benar diterima dalam bentuk dividen. Nilai ROA yang tinggi akan menunjukkan bahwa perusahaan mampu menghasilkan laba yang relative tinggi.

Investor akan menyukai perusahaan dengan nilai ROA yang tinggi karena perusahaan dengan nilai ROA yang tinggi mampu menghasilkan tingkat laba lebih besar dibandingkan dengan perusahaan yang ROA nya rendah. Oleh karena itu, perusahaan yang mampu menghasilkan ROA yang tinggi akan membayarkan dividen yang tinggi pula.

M Suharli (2007) dan Sumarto (2007) menyatakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap kebijakan dividen. Banyak rasio-rasio yang dapat digunakan dalam mengukur profitabilitas. Menurut teori James dan Jhon,

2005 (dalam Wicaksono, 2007) investor biasanya memfokuskan pada analisis profitabilitas. Mereka juga akan tertarik dengan kondisi keuangan perusahaan yang mempengaruhi perusahaan untuk membayar dividen dan menghindari kebangkrutan.

Berikut ini grafik perkembangan *Return on Asset* :



Sumber : www.idx.co.id

Gambar 1.1
Perkembangan Kinerja *Return on Asset* ratio
Perusahaan *Property and Real Estate* 2010-2015

Dalam gambar 1.1 terdapat *return on asset* dari sampel perusahaan *Property and Real Estate* dari tahun 2010-2015. 5 sampel perusahaan yang diambil secara sampel ini menunjukkan ada perusahaan yang nilai ROA nya menurun dan ada yang meningkat.

Seperti perusahaan Metropolitan Kentjana yang mengalami penurunan ditahun 2014 tetapi meningkat kembali ditahun 2015. *Return on Asset* merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dengan semua aktiva

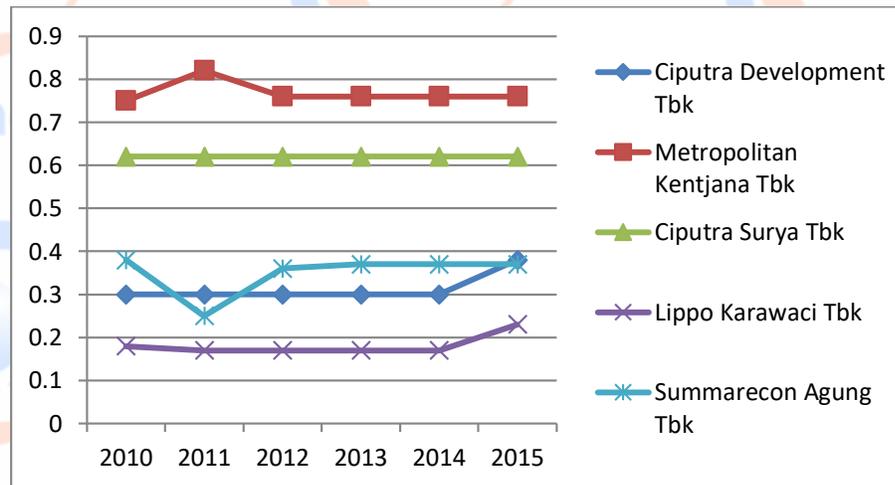
yang dimiliki oleh perusahaan (Sutrisno, 2007). Perusahaan yang memiliki laba bersih yang tinggi maka akan meningkatkan kemampuan tersebut dalam membagikan dividen kepada pemegang saham. Semakin besar ROA menunjukkan kinerja perusahaan yang semakin baik karena tingkat pengembalian investasi (*return*) semakin besar dan akan berdampak terhadap tingginya pembayaran dividen bagi investor.

Hasil penelitian tentang *return on asset* terhadap kebijakan dividen menunjukkan hasil yang tidak konsisten. Penelitian yang dilakukan Marlina dan Danica (2009) memberikan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh positif signifikan terhadap kebijakan dividen. Dengan kata lain, semakin besar keuntungan yang diperoleh, semakin besar kemampuan perusahaan dalam membayar dividen. Berbeda dengan penelitian Lopolusi (2013) yang menunjukkan bahwa *return on asset* tidak berpengaruh terhadap kebijakan dividen. Hal ini dikarenakan bahwa profitabilitas merupakan variabel yang akrual basis, sehingga tidak dipertimbangkan oleh manajemen dalam pembayaran dividen kas.

Selain profitabilitas faktor lain yang mempengaruhi kebijakan dividen adalah kepemilikan institusional. Struktur kepemilikan merupakan aspek pengelolaan perusahaan yang dapat berpengaruh terhadap kebijakan dividen perusahaan. Struktur kepemilikan perusahaan terdiri dari kepemilikan manajerial, kepemilikan institusional, kepemilikan direksi dan kepemilikan individual. Perbedaan kepentingan diantara pemilik perusahaan dijelaskan melalui masalah keagenan. Kepemilikan

institusional adalah proporsi saham yang dimiliki oleh pihak institusi pada akhir tahun yang diukur dalam presentase (Listyani, 2003). Kepemilikan institusional merupakan aspek yang dipandang mampu mengurangi *agency cost*. Hal tersebut dikarenakan kepemilikan institusional mewakili suatu sumber kekuasaan yang dapat digunakan untuk mendukung atau menentang kebijakan manajer (Putri, 2012). Kepemilikan institusional dianggap mampu memonitor kinerja manajemen. Kepemilikan institusional yang tinggi akan menghasilkan upaya-upaya pengawasan yang intensif sehingga akan membatasi perilaku *opportunistic* manajer, yaitu manajer melaporkan laba secara oportunistik untuk memaksimalkan kepentingan pribadinya (Jensen dan Mekling 1976).

Pihak investor institusional menginginkan imbal balik hasil berupa dividen dari pengawasan yang dilakukannya. Dividen juga dapat sebagai sarana pengawasan oleh pihak investor institusional. Oleh karena itu semakin besar kepemilikan institusional maka semakin tinggi pembagian dividen yang dilakukan oleh perusahaan. Selain itu pengawasan yang intensif dari investor institusional akan memaksa manajer untuk mendistribusikan arus kas sebagai dividen. Dividen dapat digunakan sebagai kompensasi investor institusional atas kegiatan pengawasan mereka terhadap manajerial perusahaan. Berikut ini grafik kepemilikan institusional:



Sumber : Annual Report (Data Diolah)

Gambar 1.2
Grafik Kepemilikan Institusional perusahaan
***Property and Real Estate* tahun 2010-2015**

Gambar diatas menunjukkan presentase kepemilikan institusional dari perusahaan *property and real estate* dari tahun 2010-2015. Perusahaan dengan kepemilikan institusional yang besar mengindikasikan kemampuannya untuk memonitor manajemen. Semakin besar kepemilikan institusional maka semakin efisien pemanfaatan aktiva perusahaan dan diharapkan juga dapat bertindak sebagai pencegahan terhadap pemborosan yang dilakukan oleh manajemen. Kepemilikan institusional memiliki arti untuk pengawasan manajemen. Dengan adanya kepemilikan institusional akan mendorong peningkatan pengawasan pada manajemen.

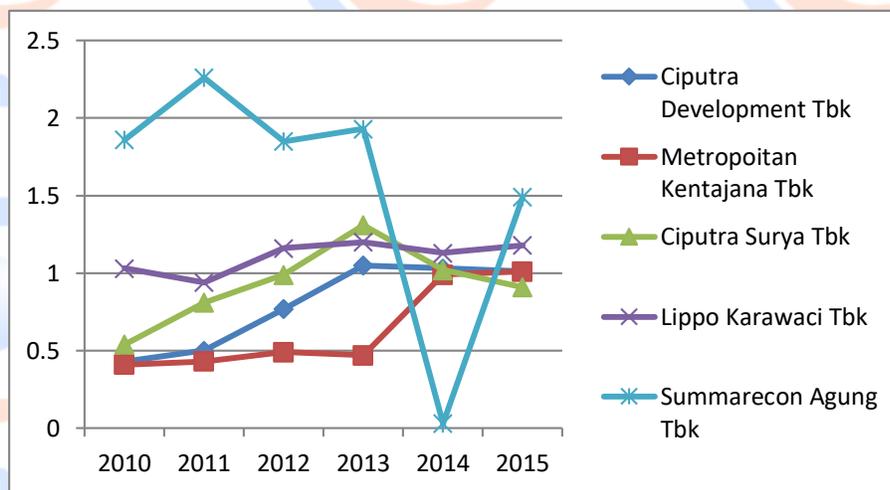
Kepemilikan institusional memiliki arti untuk pengawasan manajemen.

Dengan adanya kepemilikan institusional akan mendorong peningkatan pengawasan pada manajemen. Semakin tinggi kepemilikan institusional maka akan semakin kuat control eksternal terhadap manajerial perusahaan. Hal tersebut dapat berdampak pada berkurangnya biaya agensi dan perusahaan cenderung membayarkan dividen yang rendah. Penelitian Imanda Firmantyas Putrid an Mohammad Nasir (2006) yang memberikan bukti empiris bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negative terhadap kebijakan dividen. Keberadaan institusional sebagai *monitoring* tidak dibutuhkan lagi ketika *agency cost* berkurang akibat adanya pembayaran dividen yang tinggi oleh perusahaan. Penelitian Sisca Christianty Dewi (2008) juga menunjukkan hasil yang sama bahwa kepemilikan institusional berpengaruh negative terhadap kebijakan dividen.

Hal ini berlainan dengan penelitian Tanderlilin dan Wilberforce (2002) yang menyebutkan bahwa kepemilikan institusional berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen karena kepemilikan institusional lebih mementingkan stabilitas pendapatan (*return*) melalui pembagian dividen. Faktor lain yang mempengaruhi dividen adalah *Debt to Equity Ratio*.

Debt to Equity Ratio merupakan rasio utang terhadap modal. Rasio ini mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang, dimana semakin tinggi nilai rasio ini menggambarkan gejala yang kurang baik bagi perusahaan (Sartono, 2008). Peningkatan utang akan memengaruhi besar kecilnya laba bersih yang tersedia

bagi para pemegang saham termasuk dividen yang diterima karena kewajiban untuk membayar utang lebih diutamakan daripada pembagian dividen. Setiap kenaikan *debt to equity ratio* akan menurunkan kemampuan perusahaan dalam membayarkan dividen kepada pemegang saham, sehingga rasio pembayaran dividen akan semakin rendah. Berikut ini grafik *Debt to Equity* :



Sumber : www.idx.co.id

Gambar 1.3
Grafik *Debt to Equity Ratio*
Perusahaan *Property and Real Estate* tahun 2010-2015

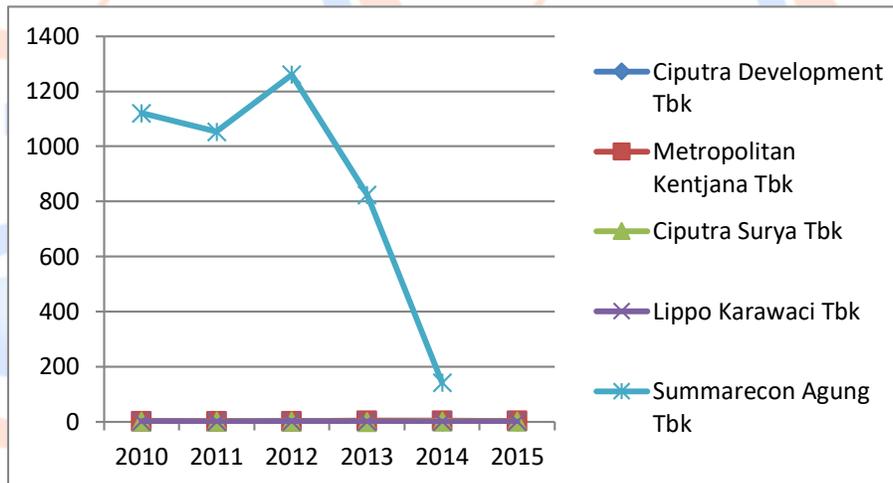
Pada gambar 1.3 yaitu grafik *Debt to Equity Ratio* terdapat *Debt to Equity Ratio* yang fluktuatif selama tahun 2010-2015. Penelitian ini memproksikan kebijakan hutang dengan *Debt to Equity Ratio*. *Debt to Equity Ratio* adalah rasio yang menggunakan hutang dan modal mengukur besarnya rasio. *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang dipergunakan untuk mengukur tingkat penggunaan hutang

terhadap total shareholder's equity yang dimiliki perusahaan. Apabila perusahaan mengalami keterbatasan laba ditahan, perusahaan cenderung memanfaatkan hutang namun bila penggunaan hutang terlalu besar dapat berdampak pada *financial distress* dan kebangkrutan (Nuringsih 2005). Berdasarkan dampak ini apabila perusahaan ingin menghindari hutang yang tinggi, maka laba perusahaan dialokasikan ke laba ditahan yang digunakan untuk operasi perusahaan dan investasi dimasa yang akan datang sehingga akan mengurangi penggunaan hutang.

Menurut Ismiyanti dan Hanafi (2003) pada tahun 1992 Jensen et al. menyebutkan bahwa kebijakan hutang memiliki pengaruh negative terhadap kebijakan dividen karena penggunaan hutang yang terlalu tinggi akan menyebabkan penurunan dividen yang mana sebagian besar keuntungan akan dialokasikan sebagai cadangan pelunasan hutang. Sebaliknya, pada tingkat hutang yang rendah perusahaan membagikan dividen yang tinggi sehingga besar laba digunakan untuk pemegang saham. Factor lain yang mempengaruhi dividen adalah kesempatan investasi atau *investment opportunity set* (IOS).

Investment Opportunity Set (IOS) adalah set kesempatan investasi yang merupakan pilihan investasi di masa yang akan datang dan mencerminkan adanya pertumbuhan asset dan ekuitas (Ratih Fitria Sari, 2012:29). Peluang investasi perusahaan dapat mempengaruhi dividen yang diterima oleh pemegang saham. Apabila kondisi perusahaan sangat baik maka akan cenderung lebih memilih investasi baru daripada membayar dividen yang tinggi. Dana yang seharusnya dapat

dibayarkan sebagai dividen tunai kepada pemegang saham akan digunakan untuk pembelian investasi yang menguntungkan, bahkan untuk mengatasi masalah *underinvestment*. Sebaliknya, perusahaan yang mengalami pertumbuhan lambat cenderung membagikan dividen lebih tinggi untuk mengatasi masalah *overinvestment*. Ada kalanya perusahaan tidak dapat melaksanakan seluruh kesempatan investasi dimasa yang akan datang. Dalam kondisi tersebut, perusahaan dimungkinkan akan mengalami pengeluaran yang lebih besar jika dibandingkan dengan nilai kesempatan investasi yang telah hilang. Hal tersebut mendorong perusahaan untuk memanfaatkan kesempatan investasi yang ada sebaik mungkin. Akan tetapi, kesempatan investasi yang tinggi di masa depan membuat perusahaan dikatakan memiliki tingkat pertumbuhan yang tinggi pula. Tingkat pertumbuhan yang tinggi diasosiasikan dengan penurunan dividen (Rozeff dalam Budi Mulyono, 2009: 30). Penurunan dividen tersebut tentu tidak sejalan dengan tujuan perusahaan yakni memaksimalkan kemakmuran pemegang saham. Berikut ini grafik kesempatan investasi :



Sumber : Annual Report (Data Diolah)

Gambar 1.4
Grafik Kesempatan Investasi
Perusahaan *Property and Real Estate* tahun 2010-2015

Gambar diatas menunjukkan presentase kesempatan investasi di perusahaan *property and real estate* tahun 2010-2015. Perusahaan Summarecon Agung mengalami peningkatan di tahun 2014 dan mengalami penurunan di tahun 2015. Peluang investasi perusahaan naik maka rasio pembayaran dividen harus turun. Dengan kata lain, ada hubungan terbalik antara besarnya investasi dengan tingkat pengembalian yang diharapkan.

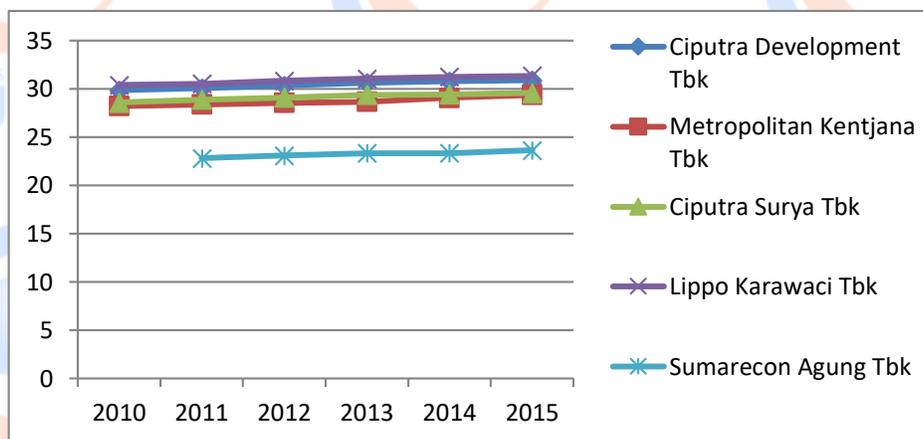
Penelitian Marpaung dan Hadianto (2009) memberikan bukti empiris bahwa kesempatan investasi berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen. Biaya akses untuk pendanaan eksternal relatif murah terutama bagi perusahaan yang berskala besar. Perusahaan tersebut tetap dapat membayar dividen dalam jumlah yang tinggi

karena pembiayaan investasi dapat didanai dengan sumber dana eksternal yang berasal dari investor. Pihak investor lebih mempercayai prospek perusahaan dengan skala besar sehingga investor berani menginvestasikan dananya di perusahaan.

Berbeda dengan penelitian Junaedi Jauwanto Halim (2013) yang memberikan bukti empiris bahwa kesempatan investasi perusahaan tidak berpengaruh terhadap kebijakan dividen. Besar kecilnya kesempatan investasi tidak berdampak signifikan terhadap kebijakan dividen perusahaan. Hal tersebut dapat terjadi karena perusahaan menggunakan kebijakan dividen yang beragam mulai dari *zero-growth dividend*, *constant growth dividend*, dan *low-regular and-extra-dividend* sehingga besar kecilnya dana yang dikeluarkan untuk investasi tidak akan mempengaruhi secara signifikan besar kecilnya dividen yang dibagikan. Faktor lain yang mempengaruhi dividen adalah ukuran perusahaan.

Ukuran perusahaan adalah skala perusahaan yang dilihat dari total aktiva perusahaan pada akhir tahun. Total penjualan juga dapat digunakan untuk mengukur besarnya perusahaan sehingga para investor pada mengetahui perkembangan perusahaan atau kondisi perusahaan baik sedang mengalami peningkatan atau penurunan sehingga para investor dapat memperhitungkan tingkat dividen yang akan diperolehnya. Total asset digunakan sebagai tolak ukur ukuran perusahaan dikarenakan lebih stabil dan dapat menjelaskan seberapa besar perusahaan tersebut. Ukuran perusahaan berhubungan dengan fleksibilitas dan kemampuan untuk mendapatkan dan memperoleh laba. Dengan demikian semakin besar ukuran

perusahaan semakin besar pula dividen yang akan di terima oleh pihak investor. Hal ini disebabkan karena jika suatu perusahaan memperoleh laba yang besar maka akan semakin besar pula deviden yang akan di peroleh pihak investor. Dengan kata lain semakin besar tingkat ukuran perusahaan maka semakin besar pula tingkan deviden perusahaan. Berikut ini grafik total aset :



Sumber : www.idx.co.id

Gambar 1.5
Perkembangan Total Asset
Perusahaan *Property and Real Estate* tahun 2010-2015

Dari gambar 1.5 dapat dilihat bahwa total asset dari perusahaan sector *Property and Real Estate* ada yang mengalami peningkatan dan ada yang mengalami penurunan dari tahun 2010-2015. Ukuran perusahaan dapat dilihat dari asetnya, apabila laba dari perusahaan tersebut meningkat otomatis aset perusahaan itu bertambah dan apabila laba berkurang maka aset belum tentu berkurang tetapi pembagian deviden kepada pemegang saham tidak akan terjadi atau ditunda, apabila

laba perusahaan tersebut tidak stabil atau cenderung menurun maka pemegang saham akan menjual sahamnya dan apabila saham beredar terlalu banyak maka secara tidak langsung aset perusahaan menurun.

Penelitian Vogt (1994) juga didukung oleh Chruthley dan Hansen (1989) serta Chang dan Ree (1990) yang menyebutkan bahwa perusahaan besar cenderung membagikan dividen yang lebih besar daripada perusahaan kecil, karena perusahaan yang memiliki aset sedikit akan cenderung membagikan dividen yang rendah karena laba dialokasikan pada laba ditahan untuk menambah aset perusahaan.

Pemilihan perusahaan sector *property and real estate* sebagai sampel dalam penelitian karena pada penelitian-penelitian sebelumnya masih sedikit yang menggunakan perusahaan *property and real estate* sebagai objek penelitian, selain itu karena perusahaan *property and real estate* memiliki prospek yang cerah dimasa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk yang terus bertambah sehingga menyebabkan kebutuhan pembangunan di sector perumahan, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, gedung-gedung perkantoran bertambah pula. Motivasi penelitian ini dikarenakan adanya konflik kepentingan tentang laba antara pemilik dan manager untuk pembagian dividennya.

Dari fenomena dan teori diatas, maka penelitian ini diberi judul **“Pengaruh Profitabilitas, Kepemilikan Institusional, Kebijakan Hutang, Kesempatan Investasi, dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kebijakan Dividen Pada**

Perusahaan *Property and Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2010-2015”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian diatas dapat dilihat terdapat beberapa permasalahan yang terjadi dalam kebijakan dividen, antara lain:

1. Manajemen mengalami kesulitan untuk memutuskan apakah laba akan dibagikan sebagai dividen atau akan ditahan sebagai laba ditahan.
2. Banyak perusahaan yang bermasalah dengan kebijakan dividen, termasuk perusahaan *property and real estate*. Bahkan beberapa perusahaan membayarkan dividen lebih rendah dibanding tahun sebelumnya di saat laba bersih meningkat.
3. Profitabilitas, Kepemilikan Institusional, Kebijakan Hutang, Kesempatan Investasi dan Ukuran Perusahaan fluktuatif setiap tahunnya.
4. Hasil-hasil penelitian terdahulu yang belum konsisten terhadap factor-faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen sehingga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut.

1.3 Pembatasan Masalah

Dikarenakan banyak factor-faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen (DPR) penelitian ini dibatasi pada faktor-faktor tertentu seperti, profitabilitas yang diukur dengan menggunakan *Return on Asset* (ROA), kepemilikan institusional diukur dengan INST, kebijakan hutang dengan menggunakan *Debt to*

Equity Ratio (DER), kesempatan investasi diukur menggunakan MVABVA, dan ukuran perusahaan diukur menggunakan total asset pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian dalam mengidentifikasi masalah maka dalam penelitian ini dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas, Kepemilikan Institusional, Kebijakan Hutang, Kesempatan Investasi dan Ukuran Perusahaan secara simultan terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015?
2. Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015?
3. Apakah terdapat pengaruh Kepemilikan Institusional terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015?
4. Apakah terdapat pengaruh Kebijakan Hutang terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015?
5. Apakah terdapat pengaruh Kesempatan Investasi terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015?

6. Apakah terdapat pengaruh Ukuran Perusahaan terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015?

1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Untuk menganalisa pengaruh profitabilitas, kepemilikan institusional, kebijakan hutang, kesempatan investasi, dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015.
2. Untuk menganalisa pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015.
3. Untuk menganalisa pengaruh kepemilikan institusional terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015.
4. Untuk menganalisa pengaruh kebijakan hutang terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015
5. Untuk menganalisa pengaruh kesempatan investasi terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015

6. Untuk menganalisa pengaruh ukuran perusahaan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2010-2015

1.6 Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Perusahaan

Hasil penelitian ini bagi perusahaan adalah sebagai informasi untuk perusahaan dalam membagikan dividen baik yang ditahan sebagai laba atau dividen yang dibagikan sebagai dividen. Manajemen dapat melihat factor-faktor yang mempengaruhi dan yang tidak mempengaruhi kebijakan dividen dalam memprediksi besarnya jumlah dividen yang akan dibayarkan.

2. Investor

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan dalam mengambil keputusan untuk membeli atau menjual saham sehubungan dengan harapannya terhadap dividen yang dibagikan.

3. Penelitian selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi dasar perluasan penelitian dan penambahan wawasan untuk penegembangannya pada penelitian mendatang.