

**DETERMINAN KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA**



Skripsi Oleh:

ANNISA NURMULYASARI

01011281419109

MANAJEMEN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Meraih

Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

PALEMBANG

2018

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF
DETERMINAN KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN
PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA


Disusun Oleh:

Nama : Annisa Nurmulyasari
Nim : 01011281419109
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif

Tanggal Persetujuan : Dosen Pembimbing
Tanggal : Ketua


23 Desember 2017


H. Isnurhadi, S.E., M.B.A., PH.D
NIP. 196211121989111001

Tanggal

Anggota

9 Desember 2017


H. Taufik, S.E., M.B.A
NIP. 196709031999031001

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

DETERMINAN KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA


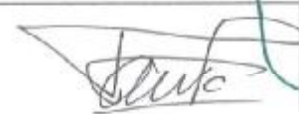
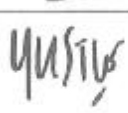
Disusun Oleh :

Nama : Annisa Nurmulyasari
NIM : 01011281419109
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Telah diuji dalam ujian komprehensif pada tanggal dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

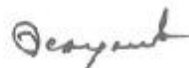
Panitia Ujian Komprehensif

Palembang,

No	Nama	Tanda Tangan
1	H. Isnurhadi, S.E., M.B.A., Ph.D. NIP. 196211121989111001	
2	H. Taufik, S.E., M.B.A. NIP. 196709031999031001	
3	Dr. Yuliani, S.E., M.M. NIP. 197608252002122004	

Mengetahui,

Ketua Jurusan Manajemen



Dr. H. Zakaria Wahab., M.B.A

NIP. 195707141984031005

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Annisa Nurmulyasari
NIM : 01011281419109
Jurusan : Manajemen
Bidang Kajian : Manajemen Keuangan
Fakultas : Ekonomi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang berjudul :

Determinan Kebijakan Dividen pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia.

Pembimbing :

Ketua : H. Isnurhadi, S.E., M.B.A., Ph.D.

Anggota : H. Taufik, S.E., M.B.A.

Tanggal Ujian : 12 Januari 2018

Adalah benar hasil karya saya sendiri. Dalam skripsi ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

Demikianlah pernyataan ini saya buat sebenarnya dan apabila pernyataan saya ini tidak benar dikemudian hari, saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaan.

Palembang,
Pembuat pernyataan

Annisa Nurmulyasari
NIM. 01011281419109

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“We are bound to face difficulties, and during that time we will have to make hard decisions to overcome it. Just make sure to try make the right decisions, because at the end of the day the thing you regret the most will be whether or not you done you’ve done the best you can.”

Dengan Mengucap Alhamdulillah

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

- ✓ Kedua Orang Tuaku, Ibu dan Ayah
 - ✓ Keluarga Tercinta
 - ✓ Sahabat-Sahabatku
 - ✓ Almamater Tercinta

(Annisa Nurmulyasari)

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan Karunia dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul Determinan Kebijakan Dividen pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia. Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih derajat Sarjana Ekonomi Program Strata Satu (S-1) Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

Skripsi ini membahas mengenai Determinan Kebijakan Dividen pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* di Bursa Efek Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif signifikan terhadap DPR, variabel *Assets Growth* dan *Earning per Share* tidak berpengaruh terhadap DPR.

Keterbatasan dalam penelitian ini periode pengamatan hanya dalam waktu 6 tahun, yaitu tahun 2011-2016. Perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini hanya perusahaan yang masuk sub sektor *property* dan *real estate*. Oleh karena itu, agar penelitian mendatang memberikan kekuatan generalisasi yang lebih luas dan lebih baik, diharapkan dapat melibatkan seluruh sektor industri. Hasil uji hipotesis yang diperoleh dalam penelitian menghasilkan angka yang signifikan sehingga membuat hasil pada variabel berpengaruh.

Saran bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk melakukan penelitian terhadap kebijakan dividen sebaiknya menggunakan sampel yang lebih banyak dan mempertimbangkan waktu pengamatan yang lebih lama sehingga diharapkan

akan mendapatkan hasil penelitian yang lebih akurat dan diharapkan menggunakan variabel-variabel yang belum disebutkan dalam penelitian ini, sehingga dapat memperoleh hasil penelitian yang lebih baik lagi.

Implikasi dalam penelitian ini bagi investor hasil penelitian menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif signifikan terhadap DPR, maka dalam melakukan investasi sebaiknya investor memperhatikan rasio hutang terhadap ekuitas perusahaan.

Hal ini karena semakin besar tingkat hutang suatu perusahaan dibandingkan dengan ekuitas menunjukkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka panjangnya terhadap ekuitas yang dimiliki perusahaan rendah. Berarti hutang yang dikenakan pada perusahaan melebihi ekuitas yang tersedia untuk melunasi utang tersebut.

Palembang,

Penulis

Annisa Nurmulyasari
010112814191019

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. karena penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak dapat berjalan dengan baik dan lancar tanpa bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itulah pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini. Secara khusus penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak terutama kepada :

1. Allah SWT, Rabb alam semesta. Terimakasih atas segala limpahan Rahmat, Nikmat dan Karunia-Nya hingga skripsi ini dapat selesai tepat waktu
2. Yth. Bapak H. Isnurhadi, S.E., M.B.A., Ph.D. selaku dosen Pembimbing Skripsi I yang telah banyak membantu dan meluangkan waktu sehingga skripsi ini dapat selesai dengan tepat waktu. Semoga kesehatan dan keberkahan selalu diberikan oleh Allah SWT
3. Yth. Bapak H.Taufik, S.E., M.B.A. selaku dosen Pembimbing Skripsi II yang telah banyak memberikan masukan dan waktu sehingga skripsi ini dapat selesai dengan tepat waktu. Semoga kesehatan dan keberkahan diberikah oleh Allah SWT
4. Yth. Ibu Dr. Yuliani, S.E., M.M. selaku dosen Penguji seminar proposal yang telah memberikan saran dalam proposal

5. Yth. Bapak Drs.Yuliansyah M. Diah,M.M., selaku Pengelola Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
6. Yth. Bapak Dr. Zakaria Wahab, M.B.A. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
7. Yth. Bapak Welly Nailis, S.E., M.M. selaku Sekretaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
8. Yth. Bapak Prof. Dr. Taufiq, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya
9. Yth. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Annis Saggaf, MSCE. selaku Rektor Universitas Sriwijaya
10. Yth. Bapak Drs.Yuliansyah M. Diah, M.M. selaku dosen Pembimbing Akademik selama menempuh masa kuliah
11. Kepada seluruh Dosen dan Pegawai Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya khususnya Jurusan Manajemen yang sangat berjasa dalam membentuk pemahaman dan pola pikir saya terhadap Manajemen sebagai ilmu dan *InshaAllah* dalam praktiknya nanti
12. Kepada kedua orang tuaku yang tercinta dan kusayangi, Bapak H.Sartoni S.E dan Ibu Hj. Suryati yang telah menjadi sumber semangatku, memberikan seluruh doa dan usaha yang terbaik demi keberhasilan anakmu ini
13. Kepada saudaraku Achmad Thoriq Al-Hafiz terima kasih atas perhatian, do'a, cinta dan selalu memberikan semangat kepadaku

14. Kepada sahabat-sahabat tersayangku yang selalu memberikan semangat dan mendengarkan keluh kesahku, Alya Khoirunnisa, Andre Prahaldan Pasmawi, Dwi Pratiwi, Dwinta Adelia, Intan Yuni Damayanti, Mulisa dan Neissa Maudy

15. Kepada semua pihak yang telah membantu, yang terlibat dalam penulisan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi penulisan yang lebih baik di masa mendatang. Penulis juga berharap agar laporan akhir ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan. Amin.

Palembang,

Penulis

Annisa Nurmulyasari
01011281419109

ABSTRAK

DETERMINAN KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA

Oleh:

Annisa Nurmulyasari, H. Isnurhadi, S.E., M.B.A., Ph.D., .Taufik, S.E., M.B.A.

Tujuan pada penelitian ini untuk mengetahui pengaruh dari *Debt to Equity Ratio*(DER), *Assets Growth* dan *Earning per Share*(EPS) sebagai determinan terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2016. Kebijakan Dividen diprosikan dengan *Dividend Payout Ratio*. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah *purposive sampling*. Populasi dari penelitian ini adalah 49 perusahaan sektor *property* dan *real estate* dengan 9 perusahaan *property* dan *real estate* sebagai sampel penelitian. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh negatif signifikan terhadap Kebijakan Dividen, *Assets Growth* dan *Earning per Share* tidak berpengaruh terhadap Kebijakan Dividen.

Kata Kunci : *Debt to Equity Ratio, Assets Growth, Earning per Share, Dividend Payout ratio*

Telah kami setuju untuk ditempatkan pada lembar abstrak

Palembang, Januari 2018

Ketua,

Anggota,



H. Isnurhadi, S.E., M.B.A., Ph.D
NIP. 196211121989111001

H. Taufik, S.E., M.B.A.
NIP. 196709031999031001

Mengetahui,
Pengelola Akademik Jurusan Manajemen



Drs. Yuliansyah M. Diah, M.M
NIP. 1956070119850310033

ABSTRACT

DETERMINANT OF DIVIDEND POLICY ON PROPERTY AND REAL ESTATE COMPANIES IN INDONESIA STOCK EXCHANGE

By:

Annisa Nurmulyasari, H. Isnurhadi, S.E., M.B.A., Ph.D., .Taufik, S.E., M.B.A.

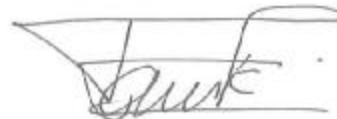
The purpose of this research is to analyze the influence of *Debt to Equity Ratio* (DER), *Assets Growth* and *Earning per Share*(EPS) as determinants toward Dividend Policy on property and real estate companies listed in the Indonesia Stock Exchange at the period of 2011-2016. Dividend Policy used Dividend Payout Ratio as the proxy. The method of collecting data is purposive sampling. The populations of this study consist of 49 companies from property and real estatesector with 9 property and real estate companies as the sample of study. The results of this research shows that *Debt to Equity Ratio* (DER) has significant negative effect on Dividend Policy (DPR), *Assets* and *Earning per Share*(EPS) has no effect on Dividend Policy (DPR).

Keywords : *Debt to Equity Ratio, Assets Growth, Earning per Share, Dividend Payout ratio*

Palembang, Januari 2018

Head of Consultant,

Member,



H. Isnurhadi, S.E., M.B.A., Ph.D
NIP. 196211121989111001

H. Taufik, S.E., M.B.A.
NIP. 196709031999031001

Acknowledge,
The Head of Management Program



Drs. Yuliansyah M. Diah, M.M
NIP. 1956070119850310033

RIWAYAT HIDUP

A. BIOGRAFI

- Nama Mahasiswa : Annisa Nurmulyasri
- Jenis Kelamin : Perempuan
- Tempat/Tanggal Lahir : Batam, 19 Januari 1996
- Agama : Islam
- Status : Belum Menikah
- Alamat Rumah : JL. Perpetak No.28A, Palembang
- Kewarganegaraan : Indonesia
- Alamat Email : annisanurmulyasari@gmail.com

B. LATAR BELAKANG PENDIDIKAN

Pendidikan Formal

- Sekolah Dasar : SD Negeri 002 Batam
- SMP : SMP Negeri 12 Batam
- SMA : SMA Negeri 6 Palembang
- S-1 : Universitas Sriwijaya (2014-2018)

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
UCAPAN TERIMA KASIH	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
RIWAYAT HIDUP	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.4.1. Manfaat Teoritis	8
1.4.2. Manfaat Praktis	9
BAB II STUDI PUSTAKA	10
2.1. Landasan Teori	10
2.1.1. Dividen.....	10
2.1.2. Kebijakan Dividen	10
2.1.3. Dividen Payout Ratio	11
2.1.4. Signaling Theory.....	11
2.1.5. Teori Bird In The Hand.....	12
2.1.6. Teori Clientelle Effect.....	13

2.1.7.	Laporan Keuangan	13
2.1.8.	Debt to Equity Ratio	14
2.1.9.	Assets Growth	15
2.1.10.	Earning per Share	16
2.2.	Hubungan Antar Variabel	16
2.2.1.	Pengaruh Debt to Equity Ratio Terhadap Kebijakan Dividen.....	16
2.2.2.	Pengaruh Assets Growth Terhadap Kebijakan Dividen.....	17
2.2.3.	Pengaruh Earning per Share Terhadap Kebijakan Dividen	18
2.3.	Penelitian Terdahulu.....	18
2.4.	Perbedaan Penelitian Terdahulu	29
2.5.	Kerangka Penelitian	30
2.6.	Hipotesis	31
BAB III	METODE PENELITIAN	32
3.1.	Ruang Lingkup Penelitian	32
3.2.	Rancangan Penelitian	32
3.3.	Populasi dan Sampel	33
3.3.1.	Populasi	33
3.3.2.	Sampel.....	33
3.4.	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	34
3.5.	Metode Analisis Data	36
3.5.1.	Analisis Statistik Deskriptif	36
3.5.2.	Uji Normalitas	36
3.5.3.	Uji Asumsi Klasik.....	36
3.5.3.1.	Uji Multikolinearitas	37
3.5.3.2.	Uji Autokorelasi.....	37
3.5.3.3.	Uji Heterokedastisitas	38
3.5.4.	Analisis Regresi Berganda	38
3.5.5.	Pengujian Hipotesis.....	39
3.5.5.1.	Uji Parsial.....	39
3.5.5.2.	Uji Simultan	40
3.5.5.3.	Koefisien Determinasi.....	40

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian	41
4.2. Hasil Penelitian.....	41
4.2.1. Analisis Statistik Deskriptif	41
4.2.2. Hasil Uji Asumsi Klasik	45
4.2.2.1. Hasil Uji Multikolinieritas	45
4.2.2.2. Hasil Uji Autokorelasi.....	47
4.2.2.3. Hasil Uji Heterokedastisitas.....	48
4.2.3. Hasil Uji Hipotesis	49
4.2.3.1. Hasil Uji Parsial	49
4.2.3.2. Hasil Uji Simultan.....	50
4.2.3.3. Hasil Uji Koefisien Determinasi	51
4.3. Pembahasan Hasil Penelitian.....	52
4.3.1. Pengaruh Debt to Equity Ratio terhadap Kebijakan Dividen	53
4.3.2. Pengaruh Assets Growth terhadap Kebijakan Dividen.....	55
4.3.3. Pengaruh Earning per Share terhadap Kebijakan Dividen.....	57
4.3.4. Hasil Uji Kesesuaian Model.....	59
4.3.4.1. Hasil Uji Simultan.....	59
4.3.4.2. Hasil Uji Koefisien Determinasi (Adjusted R ²)	59
4.4. Implikasi Hasil Penelitian	59
4.4.1. Implikasi Teoritis	59
4.4.2. Implikasi Praktis	60
BAB V PENUTUP.....	61
5.1. Kesimpulan.....	61
5.2. Keterbatasan Penelitian	63
5.3. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
2.1. Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	24
3.1. Kriteria Sampel Penelitian.....	34
3.2. Perusahaan Sampel Penelitian.....	34
3.3. Definisi Operasional Variabel Penelitian	35
4.1 Analisis Stastik Deskriptif.....	42
4.2 Hasil Uji Normalitas dengan Kolmogorov-Smirnov.....	45
4.3 Uji Multikolinieritas	46
4.4 Uji Autokorelasi	47
4.5 Uji Parsial	50
4.6 Uji Simultan	51
4.7 Uji Koefisien Determinasi.....	52
4.8 Rekapitulasi Antara Hipotesis dan Hasil Pembahasan.....	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1.1. Rata-Rata Dividend Payout Ratio, DER, Assets Growth dan Earning per Share Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2011-2016	4
2.1. Kerangka Pemikiran	31
4.1. Diagram Uji Normalitas	44
4.2. Histogram Uji Normalitas	44
4.3. Grafik Scatterplot Uji Heterokedasitas.....	49

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1.1. Data <i>Dividend Payout Ratio</i> , <i>Debt to Equity Ratio</i> , <i>Growth</i> dan <i>Earning per Share</i> perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di BEI periode 2011-2016.....	68
1.2. Hasil Output SPSS	70

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini pasar sektor *property* dan *real estate* Indonesia sedang mengalami perkembangan. Pasar properti Indonesia berpotensi untuk dibidik sebagai aset properti. Namun, industri sektor *property* dan *real estate* dikatakan juga memiliki risiko yang tinggi. Industri ini berisiko tinggi karena pembiayaan atau sumber dana utama sektor ini pada umumnya diperoleh melalui kredit perbankan. Disamping itu, biasanya ketidakmampuan pengembang di dalam melunasi hutang disebabkan oleh tingkat penjualan yang rendah.

Sektor *property* dan *real estate* dan konstruksi Indonesia indeks harga sahamnya termasuk rendah dibanding sektor lain. Ketika tahun 2016 indeks harga sahamnya mencapai 517,81. Dengan kecilnya indeks harga saham tersebut maka akan mempengaruhi laba perusahaan yang akan dibagikan kepada masing-masing pemegang saham dalam bentuk dividen. Namun dengan indeks harga saham yang kecil tersebut perusahaan pada sektor ini masih mampu membagikan dividen kepada pemegang sahamnya masing-masing. Dengan adanya hal tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian pada sektor *property* dan *real estate*.

Kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai dividen atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi di masa yang akan

datang (Musthafa, 2017). Kebijakan dividen merupakan kebijakan yang penting dalam keuangan perusahaan, dan tujuan perusahaan didirikan adalah agar perusahaan bisa tumbuh dan bertahan ditengah persaingan yang ketat, oleh karena itu perusahaan harus bisa mengelola hasil keuntungan perusahaan, apakah dibagikan dalam bentuk dividen atau ditahan. Artinya, manajemen harus membuat keputusan tentang besarnya laba yang dibagikan sebagai dividen. Ketika perusahaan mempunyai proyek investasi dengan pengembalian melebihi yang diminta, maka perusahaan akan menggunakan laba demi mendanai proyek tersebut. Jika terdapat kelebihan laba setelah digunakan untuk mendanai seluruh kesempatan investasi yang diterima, kelebihan itu akan dibagikan kepada pemegang saham dalam bentuk dividen.

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi manajemen dalam menentukan kebijakan dividen, antara lain : perjanjian hutang, pembatasan dari saham preferen, tersedianya kas, pengendalian, kebutuhan dana untuk investasi dan fluktuasi laba (Nidar, 2016). Sedangkan menurut Weston dan Copeland (2010) dalam Nidar (2016), kebijakan dividen dipengaruhi oleh undang-undang, posisi likuiditas, kebutuhan pelunasan hutang, tingkat ekspansi aktiva, tingkat laba, akses ke pasar modal dan kendali perusahaan.

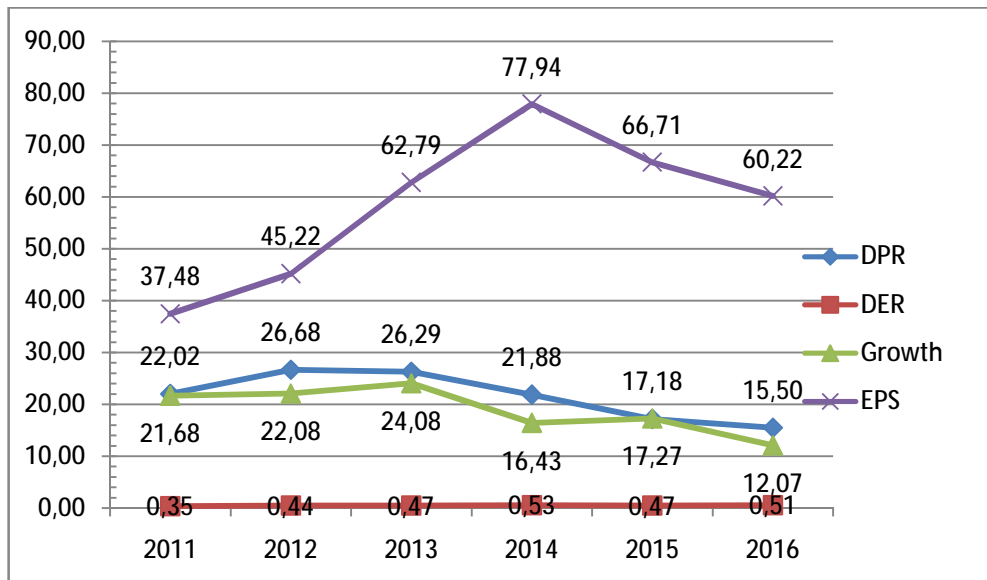
Leverage ratio merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya (Hery, 2016). Salah satu rasio *leverage* yang digunakan perusahaan yaitu *debt to equity ratio* (DER). Rasio DER merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur perbandingan antara total hutang dengan total ekuitas. Pernyataan tersebut menunjukkan rasio ini sering

digunakan untuk melihat seberapa besar hutang perusahaan jika dibandingkan dengan ekuitas yang dimiliki perusahaan. Semakin tinggi DER maka berarti semakin kecil jumlah modal pemilik yang dapat dijadikan sebagai jaminan hutang.

Assets Growth yaitu pertumbuhan perusahaan yang dilihat dari pertumbuhan asset yang dimiliki perusahaan dari tahun ke tahun. Pertumbuhan perusahaan akan mempengaruhi kebijakan dividen dimana dengan tingkat pertumbuhan yang baik perusahaan tentunya akan mengalokasikan dana yang di dapat perusahaan untuk berinvestasi sehingga akan mengurangi pembagian dividen kepada para pemegang saham (Brigham et al, 2011). Artinya, pertumbuhan perusahaan mempunyai pengaruh terhadap kebijakan dividen karena mempengaruhi perusahaan dalam membuat keputusan mengenai pembagian laba.

Earning per share (EPS) merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen perusahaan dalam memberikan keuntungan bagi pemegang saham biasa. Rasio ini menunjukkan keterkaitan antara jumlah laba bersih dengan bagian kepemilikan saham dalam perusahaan (Hery, 2016). EPS yang besar menandakan kemampuan perusahaan yang lebih besar dalam menghasilkan keuntungan bersih dari setiap lembar saham. Semakin besar nilai laba per saham maka besar kemungkinan perusahaan untuk membagikan dividen. Dalam penelitian ini yang diteliti adalah perusahaan property dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2016.

Berikut adalah grafik rata-rata *Dividend Payout Ratio*, DER, *Assets Growth* dan *Earning per Share* perusahaan *property* dan *real estate* pada periode 2011-2016:



Sumber: diolah oleh peneliti

Grafik 1.1 Rata-Rata *Dividend Payout Ratio*, DER, *Assets Growth* dan *Earning per Share* Perusahaan *Property* dan *Real Estate* Periode 2011-2016

Berdasarkan data grafik di atas dapat diketahui bahwa seiring dengan peningkatan rata-rata EPS pada periode 2011-2014 rata-rata DPR justru terus menurun kecuali di tahun 2012. Tjiptono dan Hendy (2001) dalam Pratama et al (2015) menyatakan bahwa EPS yang besar menandakan kemampuan perusahaan yang besar dalam menghasilkan laba bersih dari setiap lembar saham. Peningkatan EPS menandakan bahwa perusahaan berhasil meningkatkan taraf kemakmuran investor. Jadi, dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi nilai EPS maka semakin besar laba yang disediakan untuk pemegang saham. Laba perusahaan semakin tinggi maka semakin tinggi pula laba perusahaan yang

dibagikan kepada pemegang saham dalam bentuk dividen, pada kenyataannya rata-rata DPR naik turun. Hal ini terjadi karena adanya laba ditahan oleh perusahaan sehingga jumlah dividen yang dibagikan kepada pemegang saham pun semakin menurun. Laba ditahan atau *retained earnings* akan digunakan oleh perusahaan sebagai sumber modal untuk melakukan investasi dan investasi bagi merupakan hal penting demi perkembangan perusahaan. Ini bertentangan dengan keinginan pemegang saham yang mengharapkan tingkat pembagian dividen yang tinggi. Kemungkinan alasan perusahaan melakukan *retained earnings* dapat dilihat pada rata-rata DER di periode 2011-2016. Kemungkinan perusahaan memerlukan dana untuk melunasi hutang, jika perusahaan akan melunasi hutangnya dengan segera maka dividen yang dibagikan kepada pemegang saham akan semakin kecil. Rata-rata DPR yang menurun pada 2012-2016 sejalan dengan rata-rata *assets growth* yang meningkat pada 2012-2013, tahun 2014 dan 2016 rata-rata DPR tidak sejalan dengan rata-rata *assets growth* yang menurun. Riyanto (2001) dalam Janifairus et al (2013) menyatakan bahwa tingkat pertumbuhan perusahaan yang makin besar maka makin besar kebutuhan dana untuk waktu mendatang untuk membiayai pertumbuhannya. Jadi, *assets growth* yang semakin besar akan menyebabkan dividen menurun karena dana yang disimpan perusahaan digunakan untuk membiayai pertumbuhannya. Pada kenyataannya *assets growth* yang menurun pada 2014 dan 2016 tidak menyebabkan adanya peningkatan rata-rata DPR yang selama periode penelitian cenderung turun.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Ranti (2013), Sari et al (2015) dan Trang (2016) menunjukkan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh

negatif dan signifikan terhadap kebijakan deviden. Sedangkan dari hasil penelitian Janifairus et al (2013) DER tidak berpengaruh terhadap kebijakan dividen. Sedangkan hasil penelitian oleh Kajola et al (2015) menunjukkan bahwa DER berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh yang dilakukan oleh Pratama et al (2015) dan Diantini et al (2016) *assets growth* berpengaruh negatif terhadap kebijakan dividen. Semakin tinggi tingkat pertumbuhan perusahaan maka semakin besar tingkat kebutuhan dana untuk membiayai ekspansi sehingga kemungkinan perusahaan akan menahan laba dan tidak membagikannya dalam bentuk dividen. Penelitian oleh Janifairus (2013) menunjukkan bahwa *assets growth* berpengaruh positif signifikan terhadap kebijakan dividen.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Alzomaia et al (2013) dan Pratama et al (2015) menunjukkan bahwa *Earning per Share* berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen. Pada hasil penelitian yang dilakukana oleh Trang (2016) menunjukkan bahwa *Earning per Share* tidak secara jelas berpengaruh signifikan terhadap kebijakan dividen.

Berdasarkan *theoretical gap* dan *research gap* hubungan antara variabel *debt to equity ratio*, *assets growth*, *earning per share* dan *dividend payout ratio* yang telah dijelaskan penulis berminat untuk melakukan penelitian berjudul **“Determinan Kebijakan Dividen pada Perusahaan Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan dilakukan pembahasan pada penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh *assets growth* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh *earning per share* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *debt to equity ratio* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *assets growth* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia.

3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *earning per share* terhadap kebijakan dividen pada perusahaan *Property* dan *Real estate* di Bursa Efek Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

1. Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengalaman berfikir ilmiah, sehingga menambah pengetahuan dan pengalaman dalam bidang pendidikan khususnya manajemen keuangan. Diharapkan dapat membantu dan menambah wawasan keilmuan dalam melakukan analisis dan penelitian dibidang manajemen keuangan.

2. Referensi Penelitian Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak yang akan melanjutkan penelitian ini lebih jauh. Penelitian ini dapat menjadi referensi bagi para akademisi dalam hal yang dapat memengaruhi kebijakan dividen, khususnya perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.4.2. Manfaat Praktis

1. Perusahaan

Bagi manajemen perusahaan diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan, apakah efisiensi variabel independen yang disebutkan berpengaruh terhadap kebijakan dividen khususnya pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

2. Investor

Melalui penelitian ini diharapkan untuk investor sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan investasi. Dimana calon investor dapat mengenali faktor-faktor apa saja yang memengaruhi kebijakan dividen khususnya pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Alzomaia, T. S., & Al-Khadhir, A. (2013). Determination of Dividend Policy : The Evidence from Saudi Arabia. *International Journal of Business and Social Science*, 4(1).
- Bodie, Z., Kane, A., & Marcus, A. J. (2009). *Investments* (8th ed.). Singapore: McGraw-Hill.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2010). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan* (11th ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2011). *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan* (11th ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Diantini, O., & Badjra, I. B. (2016). Pengaruh Earning per Share, Tingkat Pertumbuhan Perusahaan dan Current Ratio Terhadap Kebijakan Dividen. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 5(11).
- Gumanti, T. A. (2013). *Kebijakan Dividen Teori, Empiris, dan Implikasi* (1st ed.). Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Halim, A. (2005). *Analisis Investasi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hery. (2016). *Financial Ratio for Business*. (Adipramono, Ed.). Jakarta: PT Grasindo.
- Janifairus, J. B., Hidayat, R., & Husaini, A. (2013). Pengaruh Return on Asset, Debt to Equity Ratio, Assets Growth dan Cash Ratio Terhadap Dividend Payout Ratio (Studi pada Perusahaan Manufaktur Barang Konsumsi yang Listing di Bursa Efek Indonesia Periode 2008-2010). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 1(1).
- Kajola, S. O., Desu, A. A., & Agbanike, T. F. (2015). Factors Influencing Dividend Payout Policy Decisions of Nigerian Listed Firms. *International Journal of Economics, Commerce and Management*, III(6).
- Kautsar, A. (2014). Analisis Pengaruh Firm Size, DER dan Sales Growth Terhadap Dividend Payout Ratio dengan ROE Sebagai Variabel Intervening pada Perusahaan Non Keuangan yang Listed di BEI Tahun 2009-2011. *Jurnal Bisnis Strategi*, 23(2), 1–13.
- Khan, W., & Ashraf, N. (2014). In Pakistani Service Industry : Dividend Payout Ratio as Function of Some Factors. *International Journal of Academic Research in Accounting, Finance and Management Sciences*, 4(1), 390–396. <http://doi.org/10.6007/IJARAFMS/v4-i1/696>
- Komrattanapanya, P., & Suntraruk, P. (2013). Factors Influencing Dividend Payout in Thailand: A Tobit Regression Analysis. *International Journal of*

Accounting and Financial Reporting, 3(2), 255.
<http://doi.org/10.5296/ijafr.v3i2.4443>

Labhane, N. B., & Das, R. C. (2015). Determinants of Dividend Payout Ratio : Evidence from Indian Companies. *Macrothink Institute Business and Economic Research*, 5(2). <http://doi.org/10.5296/ber.v5i2.8154>

Mui, Y. T., & Mustapha, M. (2016). Determinants of Dividend Payout Ratio: Evidence from Malaysian Public Listed Firms. *Journal of Applied Environmental and Biological Sciences*, 6, 48–54.

Musiega, M. G., Alala, O. B., Douglas, M., Christopher, M. O., & Robert, E. (2013). Determinants Of Dividend Payout Policy Among Non-Financial Firms On Nairobi Securities Exchange, Kenya. *International Journal of Scientific & Technology Research*, 2(10), 253–266. Retrieved from www.ijstr.org

Musthafa. (2017). *Manajemen Keuangan*. (P. Christian, Ed.) (1st ed.). Yogyakarta: Andi Offset.

Nidar, S. R. (2016). *Manajemen Keuangan Perusahaan Modern*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.

Pratama, G. N., Sujana, E., & Werastuti, D. N. (2015). Analisis Pengaruh Asset Growth, Debt to Equity Ratio (DER), Earning per Share (EPS) dan Reputasi Auditor Terhadap Dividend Payout Ratio (DPR) pada Perusahaan yang Tercantum dalam Indeks LQ45 Periode 2009-2013. *E-Journal SI Ak Universitas Pendidikan Ganesha*, 3(1).

Purwanto, E. A., & Sulistyastuti, D. R. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif untuk Administrasi Publik dan Masalah-Masalah Sosial*. Yogyakarta: Gava Media.

Putra, O., & Mahfud, M. K. (2017). Analisis Pengaruh Free Cash Flow, Assets Growth, Market to Book Value, Profitability dan Debt to Equity Ratio Terhadap Dividend Payout Ratio (Studi Pada Perusahaan Yang Terdaftar Dalam Indeks LQ-45 di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2015). *Diponegoro Journal of Management*, 6(3), 1–12.

Rahayuningtyas, S., Suhadak, & Handayani, S. R. (2014). Pengaruh Rasio-Rasio Keuangan Terhadap Dividend Payout Ratio (DPR) (Studi Pada Perusahaan Yang Listing Di BEI Tahun 2009 – 2011). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 7(2), 1–9.

Ranti, U. O. (2013). Determinants of Dividend Policy : A Study of Selected Listed Firms in Nigeria. *Department of Accounting*, (17).

Sanusi, A. (2012). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Jakarta: Salemba Empat.

- Sari, K. A. N., & Sudjarni, L. K. (2015). Pengaruh Likuiditas, Leverage, Pertumbuhan Perusahaan dan Profitabilitas Terhadap Kebijakan Dividen pada Perusahaan Manufaktur di BEI. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 4(10).
- Swastyastu, M. W., Yuniarta, G. A., & Atmadja, A. T. (2014). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kebijakan Dividend Payout Ratio yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *E-Journal SI Ak Universitas Pendidikan Ganesha*, 2(1).
- Thafani, A. R. F., & Abdullah, M. A. M. (2014). Impact of Dividend Payout on Corporate Profitability : Evident from Colombo Stock Exchange. *Advances in Economics and Business Management (AEBM)*, 1(1), 27–33.
- Tijjani, B., & Sani, A. A. (2016). An Empirical Analysis of Free Cash Flow and Dividend Policy in the Nigerian Oil and Gas Sector. *Research Journal of Finance and Accounting*, 7(12).
- Trang, D. T. Van. (2016). Determinants of Dividend Payout Policy A Case of Nonfinancial Listed Companies in Vietnam. *VNU Journal of Science: Education Research*, 32(5E).
- Wedhana, N. A. N. S., & Wiksuana, I. G. B. (2015). Determinasi Kebijakan Dividen Perusahaan-Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Manajemen Unud*, 4(11).

www.idx.co.id.