

BAB I

PEBDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan perusahaan merupakan suatu hal yang diharapkan oleh semua pihak, baik internal maupun eksternal perusahaan. Pertumbuhan itu dapat dilihat dari perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang semakin bertambah jumlahnya. Hal ini menunjukkan semakin banyak pula transaksi saham yang terjadi di BEI. Penelitian ini akan menggunakan perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dalam periode tahun 2016-2018, sektor properti dan real estate merupakan bagian dari sektor industri jasa. Adapun jumlah perusahaan . real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sekarang ini adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Daftar Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia

No	Sektor	Jumlah Perusahaan
1	Pertanian	21 Perusahaan
2	Pertambangan	47 Perusahaan
3	Industri dasar dan kimia	54 Perusahaan
4	Manufaktur	158 Perusahaan
5	Properti dan real estate	48 Perusahaan
6	Infrastruktur, utilitas dan transportasi	71 Perusahaan
7	Keuangan	96 Perusahaan
8	Perdagangan, jasa dan investasi	154 Perusahaan
	Total Perusahaan	651 Perusahaan

Sumber: www.sahamok.com

Alasan peneliti mengambil sektor properti dan real estate adalah karena sektor properti dan real estate saat ini menjadi primadona di Bursa Efek Indonesia. Hal ini dibuktikan dengan frekuensi perdagangan pada sektor ini yang mencapai jumlah 7.984.000 di tahun 2013 dan naik menjadi 9.782.846

di tahun 2014 (data diambil dari Fact Book BEI). Perkembangan indeks harga property residensial di Indonesia yang sempat menyentuh angka 190 pada tahun 2013 juga turut mempengaruhi kinerja perusahaan yang bergerak dalam sektor ini (data diambil dari hasil survei Bank Indonesia). Tentu sangat menarik untuk diteliti bagaimana perkembangan nilai perusahaan-perusahaan tersebut.

Alasan lain peneliti mengambil sektor properti dan real estate adalah karena terdapat 46 perusahaan yang tidak membagikan dividen dan 2 perusahaan membagikan dividen pada bulan juni 2018. Pada bulan Juni perusahaan yang membagikan dividen sektor properti dan real estate hanya 2 perusahaan yaitu perusahaan Roda Vivatex Tbk (RDTX) dan Modernland Realty Tbk (MDLN). Sedangkan pada bulan juli dan agustus perusahaan yang membagikan dividen sektor properti dan real estate tidak ada satupun perusahaan yang membagikan dividen. Sebelum melakukan pembagian dividen, perusahaan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Dalam rapat tersebut biasanya akan dibahas berapa jumlah dividen yang akan dibagikan kepada pemegang saham serta tanggal pembayaran dividen. Untuk mendapatkan dividen, investor perlu memperhatikan Cum Date dan Ex Date, Matono dan Harjito (2005). Cum Date merupakan hari terakhir untuk mendapatkan dividen yang akan dibagikan emitmen. Sedangkan Ex Date merupakan tanggal reinvestasi atau investasi yang melibatkan waktu pembayaran dividen pada saham perusahaan dan kepemilikan lainnya yang dimiliki publik maupun swasta.

Fenomena-fenomena di atas pada umumnya terkait dengan nilai perusahaan dan kebijakan dividen perusahaan. Nilai perusahaan dapat

mencerminkan nilai asset yang dimiliki perusahaan seperti surat-surat berharga. Saham merupakan salah satu surat berharga yang dikeluarkan oleh perusahaan, tinggi rendahnya harga saham banyak dipengaruhi oleh kondisi emiten. Salah satu faktor yang mempengaruhi harga saham adalah kemampuan perusahaan membayar dividen. (Matono dan Agus Harjito, 2005:3).

Kebijakan dividen merupakan keputusan direksi yang diperoleh apakah laba yang dihasilkan perusahaan pada akhir periode dibagikan kepada para pemilik saham (*dividen*) atau laba tersebut ditahan sebagai penambah modal perusahaan yang akan digunakan dalam kegiatan, atau investasi pengembangan perusahaan dimasa mendatang. Kebijakan dividen selalu berkaitan langsung dengan keputusan pendanaan perusahaan (Brigham dan Houston 2003: 65).

Besarnya dividen dapat mempengaruhi harga saham. Apabila dividen yang dibayar tinggi, maka harga saham cenderung tinggi sehingga nilai perusahaan juga tinggi. Sebaliknya bila dividen yang dibayarkan kecil maka harga saham perusahaan tersebut juga rendah Matono dan Harjito (2005). Jadi perusahaan tidak mau jika dividennya tinggi karena supaya ada kas masuk operasional sehingga perusahaan dapat mengembangkan atau fokus melakukan ekspansi. Jadi dividen yang diinginkan perusahaan rendah.

Menurut Wijaya dan Sedana (2015: 17), pembagian dividen haruslah tepat karena jika pembayaran dividen terlalu tinggi akan mengganggu pertumbuhan perusahaan, sedangkan pembayaran dividen yang terlalu rendah akan menurunkan minat investor. Kebijakan dividen yang tepat akan

meningkatkan harga saham yang menjadi salah satu indikator nilai perusahaan.

Berdasarkanberdasarkan latar belakang penelitian, maka penelitian ini mengambil judul **“Pengaruh Kebijakan Dividen Terhadap Nilai Perusahaan di Properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode Tahun 2016-2018”**.

B. Identifikasi Masalah

1. Perkembangan nilai perusahaan sektor properti dan real estate yang belum diketahui
2. Terdapat perusahaan yang memutuskan untuk tidak membagikan dividennya

C. Rumusan Masalah

Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap nilai perusahaan property di BEI periode 2016-2018?

D. Tujuan penelitian

Berdasarkan perumusan masalah, maka tujuan penelitian ini di arahkan untuk memberikan jawaban atas permasalahan tersebut. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendapatkan bukti nyata (empiris) berupa data maupun fakta tentang pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan yang listing di BEI pada periode 2016-2018.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan gambaran yang nyata mengenai keadaan sesungguhnya berkaitan dengan judul yang penulis ambil. Adapun kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berarti bagi pengembangan kurikulum mahasiswa manajemen untuk memperluas pengetahuan dibidang pasar modal, khususnya mengenai pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan properti sebagai variabel multivariate.

2. Kegunaan praktis

- a. Bagi penulis

Penelitian ini merupakan pengalaman berharga yang dapat menambah wawasan pengetahuan serta memberikan gambaran tentang aplikasi ilmu teori yang penulis peroleh di bangku kuliah dengan penerapan yang sebenarnya tentang seberapa besar pengaruh kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan sebagai variabel multivariate pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.

- b. Bagi perusahaan

Menjadi salah satu bahan pertimbangan bagi perusahaan dalam mengaplikasikan variabel-variabel yang ada pada penelitian ini untuk membantu mengevaluasi, memperbaiki, dan meningkatkan nilai perusahaan.

- c. Bagi investor

Hasil penelitian ini diharapkan dapat di gunakan sebagai salah satu bahan referensi atau pertimbangan, khususnya bagi individual investor yang tertarik untuk berinvestasi agar mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga saham dan tepat dalam melakukan investasi.

d. Bagi peneliti selanjutnya dan pihak lainnya

Penelitian ini dapat di jadikan tambahan pengetahuan, referensi, pertimbangan, rujukan maupun perbandingan dalam melakukan penelitian selanjutnya yang terkait dengan topik yang sama atau berkaitan dengan pembahasan topik ini. Serta diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan dalam rangka pengembangan disiplin ilmu akuntansi.

F. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang, Latar Belakang Penelitian, Identifikasi Dan Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian dan Sistematika Penelitian.

BAB II KAJIAN TEORITIK

Bab ini berisi tentang deskripsi teori yang digunakan sebagai acuan bagi penelitian dasar dalam melakukan analisis. Disini penulis menelaah literatur serta penelitian terdahulu kemudian membuat kerangka pemikiran dan hipotesis penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang Jenis Penelitian, Metode Penelitian (Operasional Variabel, Populasi dan Sampel), Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas tentang Gambaran Umum, Objek Penelitian (Sejarah Singkat Perusahaan, Struktur Organisasi Perusahaan dan Tupoksi

Perusahaan), Hasil Penelitian (Pengujian Persyaratan Analisis dan Pengujian Model Analisis) dan Pembahasan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini membahas tentang kesimpulan dan saran, uraian tersebut berisi tentang inti dari bab sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN