

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan industri bisnis di Indonesia saat ini kian meningkat. Ditandai dengan banyaknya bisnis yang bermunculan, baik itu dari skala kecil hingga berskala besar, baik bisnis *offline* maupun bisnis *online*. Sehingga membuat lingkungan bisnis semakin kompetitif yang mengharuskan setiap usaha melakukan ekspansi guna mempertahankan eksistensi. Dalam ekspansi tersebut perusahaan membutuhkan tambahan modal yang dapat diperoleh dari pihak lain melalui pasar modal.

Pasar Modal merupakan sarana bertemunya perusahaan yang membutuhkan modal dan masyarakat kelebihan dana yang bersedia menanamkannya sebagai modal usaha sesuai dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995.¹ Menurut Marzuki Usman, pasar modal adalah pelengkap sektor keuangan yang memberikan jasanya yaitu menjembatani pemilik modal dan peminjam modal, sehingga dapat disebut sebagai alternatif sumber dana perusahaan, selain perbankan dan lembaga pembiayaan².

Melihat banyaknya masyarakat lokal ataupun asing tertarik untuk menanamkan modal pada negara ini, yang mayoritas muslim. Sehingga

¹ Otoritas Jasa Keuangan, *Mengenal Otoritas Jasa Keuangan dan Industri Jasa Keuangan Kelas X* (Jakarta: Simpanan Pelajar, 2016), 126.

² Pandji Anogara, *Pengantar Pasar Modal Edisi Revisi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 5.

pemerintah meluncurkan Indeks saham yang dibuat berdasarkan prinsip syariah melalui Bursa Efek Indonesia yang bekerja sama dengan PT. Danareksa Investmen Manajemen yang disebut Indeks Saham Syariah Indonesia.

ISSI merupakan kumpulan seluruh saham syariah yang terdaftar dalam BEI sekaligus Daftar Efek Syariah melalui seleksi dengan ketentuan yang diatur OJK. Kriteria perusahaan yang harus dimiliki adalah rasio total hutang yang tidak lebih dari 45% dibanding total aset dan pendapatan bunga tidak lebih dari 10% dibanding pendapatan usaha. Sehingga ISSI dapat dijadikan sebagai pilihan investasi oleh calon investor muslim. Khususnya pada investasi saham di Pasar Modal Indonesia.

Salah satu sektor bisnis yang menjadi primadona di kalangan investor adalah perusahaan properti dan *real estate*. Banyak investor yang tertarik pada sektor ini karena memiliki peluang yang besar seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Peluang tersebut dapat dilihat dari selisih permintaan dan pasokan hunian di Indonesia masih tinggi yaitu 11,4 juta unit per Agustus 2018, Aulia Firdaus CEO Repowering Asia Indonesia pada siaran Pers.³

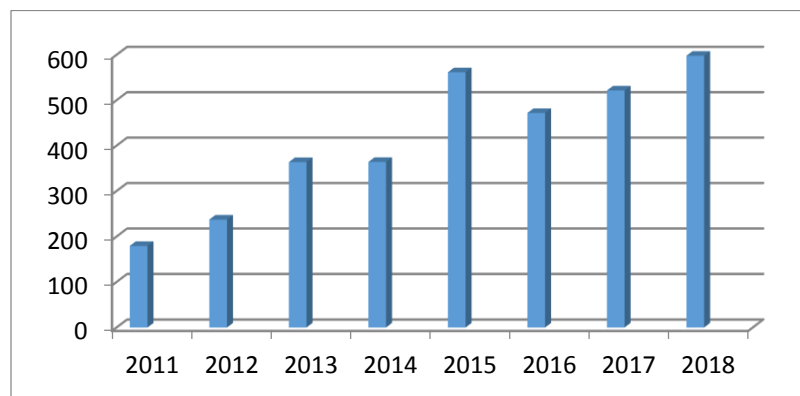
Melihat potensi yang cerah dimasa yang akan datang sangat menarik minat investor pada sektor ini. Hal ini dapat dilihat pada perkembangan

³ <https://industri.kontan.co.id/news/repower-asia-pasar-properti-hunian-masih-potensial> Diakses Pada 19 Januari 2019

Indeks Saham Properti dan *Real Estate* pada Bursa Efek Indonesia sebagai berikut:

Gambar 1.2

Perkembangan Indeks Saham Properti dan Real Estate



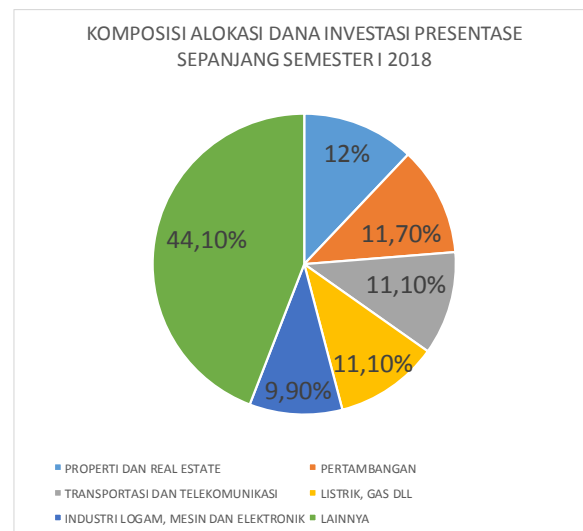
Sumber : www.idx.co.id (diolah peneliti)

Pada grafik diatas menunjukkan bahwa pada kurun waktu 2011-2018 indeks saham properti dan *real estate* mengalami pergerakan *trend* yang meningkat. Hal ini berarti minat investor dalam berinvestasi pada perusahaan property dan real estate cenderung naik untuk jangka yang panjang.

Selain itu, menjadikan investor lebih mengalokasikan dananya pada sektor properti dan real estate dibanding sektor lain. Hal ini dapat ditunjukkan pada diagram sebagai berikut:

Gambar 1.2

Diagram Alokasi Dana Investasi Indonesia



Sumber : Badan Koordinasi Penanaman Modal (diolah peneliti)⁴

Pada diagram diatas, dapat dilihat bahwa alokasi dana investasi pada sektor Properti dan *Real Estate* cenderung sedikit lebih besar yaitu sebesar 12,0%, Kemudian pada sektor pertambangan sebesar 11.7%, sektor Transportasi, Gudang dan Telekomunikasi sebesar 11,1%. sektor Listrik, Gas dan Air sebesar 11,1%. Sektor Industri Logam, Mesin dan Elektronik sebesar 9,9%. Pada posisi terakhir terdapat sektor lainnya yang terdiri dari jasa keuangan, pertanian, perkebunan, pangan dll sebesar 42%.

Dari kedua data tersebut, dapat disimpulkan bahwa investor lebih tertarik menanamkan modal pada perusahaan properti dan real estate dalam jangka panjang. dengan harapan memperoleh hasil pengembalian di masa

⁴Laporan hasil Survey Komposisi Dana Investasi Indonesia <https://www.bkpm.go.id/> Diakses pada tanggal 10 januari 2020.

yang akan datang. Hasil pengembalian investasi yang diperoleh dapat berupa dividen dan *capital gain*.⁵

Dividen merupakan keuntungan yang dibagikan kepada para pemegang saham sehubungan atas keuntungan perusahaan. Sedangkan *Capital gain* merupakan selisih harga jual dan beli saham. Investor lebih menyukai dividen daripada *capital gain*. Sebab besaran dividen lebih pasti karena ditentukan oleh perusahaan yang bersangkutan.⁶

Dividen diberikan setelah perusahaan mendapatkan laba akhir setelah pajak (*Earning After Tax*) dan telah melakukan Rapat Umum Pemegang Saham. Pada umumnya dividen yang dibagikan berbentuk dividen kas. Pembagian dividen merupakan daya tarik investor untuk menanamkan modal pada suatu perusahaan. Perusahaan yang mampu membagikan dividen terus menerus dinilai sebagai perusahaan yang baik oleh kalangan investor. Sebab dianggap mampu mensejahterakan para pemegang saham.⁷

Investor menginginkan pengembalian keuntungan atas penanaman modalnya, namun disisi lain keuntungan perusahaan juga dapat dijadikan sumber modal kembali untuk perkembangan usaha perusahaan. Sehingga perusahaan mempunyai wewenang untuk membagikan keuntungan sebagai

⁵ Pandji Anogara, *Pengantar Pasar Modal Edisi Revisi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 6.

⁶ Sulindawati, *Manajemen Keuangan: Sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Bisnis* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 128.

⁷ Agus Sartono, *Manajemen Keuangan Akuntansi Teori dan Aplikasinya*, (Yogyakarta: BPPE, 2010), 66.

dividen atau menahannya sebagai laba ditahan. Maka tidak semua perusahaan dapat memberikan dividen kas terus-menerus setiap tahunnya.

Dari 42 perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia dan termasuk dalam ISSI. Hanya terdapat 4 perusahaan yang konsisten memberikan dividen kas dan mempublikasikan laporan keuangan secara berturut-turut. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk menjadikan 4 perusahaan yang tergolong sektor properti dan *real estate* sebagai objek penelitian. Berikut rincian perusahaan tersebut:

Tabel 1.1

**Perusahaan Properti dan Real Estate yang Konsisten Membayar
Dividen Kas 2011-2018**

No.	Kode Saham	Nama Perusahaan
1	CTRA	Ciputra Development, Tbk
2	PWON	Pakuwon Jati, Tbk
3	MKPI	Metropolitan Kencana, Tbk
4	MTLA	Metropolitan Land, Tbk

Sumber: www.idx.com

Perusahaan yang membagikan keuntungannya sebagai dividen akan mempengaruhi kondisi perusahaan di masa mendatang. Sebab akan mengurangi sumber modal tambahan. Namun jika perusahaan memilih untuk menahan laba sebagai sumber modal akan mempengaruhi minat investor atas perusahaan tersebut. Kondisi seperti ini sering dialami oleh

setiap perusahaan. Maka untuk mengatasi hal tersebut, pihak manajemen perusahaan mendapat wewenang untuk menerapkan kebijakan dividen.

Kebijakan dividen merupakan kebijakan manajemen perusahaan dalam memutuskan besarnya dividen yang akan dibayarkan kepada para pemegang saham. Kebijakan dividen ini dilakukan untuk memilih antara menahan laba atau membagikan laba sebagai dividen. Kebijakan ini dapat menentukan pertumbuhan perusahaan berikutnya. Salah satu kebijakan dividen yang dapat dilakukan adalah dengan menentukan besarnya *Dividend Payout Ratio*.⁸

Dividend Payout Ratio merupakan rasio yang mengukur porsi besarnya keuntungan yang dibayarkan dalam bentuk dividen dan ikut menentukan besarnya laba ditahan perusahaan sebagai modal. Semakin tinggi *Dividend Payout Ratio* semakin besar porsi laba yang dibayarkan sebagai dividen, maka semakin kecil laba ditahan dalam perusahaan.⁹ Besarnya *dividend payout ratio* akan mempengaruhi keputusan para investor dan berpengaruh terhadap kondisi perusahaan. Besarnya *Dividend Payout Ratio* akan mempengaruhi harga saham dan nilai perusahaan.. *Dividend Payout Ratio* yang tinggi akan meningkatkan harga saham dan semakin menarik bagi calon investor. Sehingga dapat dianggap sebagai signal keberhasilan perusahaan dalam meningkatkan nilai perusahaan di

⁸ I Made Sudana, *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktik Jilid 2* (Jakarta: Penerbit Erlanga, 2018), 191.

⁹ Naning Fatmawati, *Pengaruh struktur Modal dan Kebijakan Dividen terhadap Biaya Keagenan dan Nilai Perusahaan Studi Kasus pada Perusahaan yang Tercatat pada Bursa Efek Indonesia* (Kediri: STAIN Kediri Press, 2015), 67.

kalangan para investor.¹⁰ Maka penentuan *Dividend Payout Ratio* merupakan hal yang sangat penting. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk menjadikan *Dividend Payout Ratio* sebagai variabel dependen.¹¹

Faktor yang dapat mempengaruhi penentuan pembayaran dividen menurut Mamduh Hanafi yaitu profitabilitas dan likuiditas, kesempatan investasi, akses/ ke pasar keuangan, stabilitas pendapatan dan pembatasan.¹² Profitabilitas merupakan faktor utama dalam kebijakan dividen. Rasio ini menunjukkan tingkat keuntungan yang diperoleh perusahaan dalam kegiatan usahanya. Sedangkan dividen merupakan bagian dari keuntungan perusahaan yang diberikan. Profitabilitas dapat menunjukkan efektivitas manajemen dalam mengelola kegiatan operasional perusahaan dilihat dari tingkat keuntungan yang diperoleh. Semakin tinggi rasio ini maka semakin tinggi pula keuntungan yang dihasilkan dan semakin besar keuntungan yang akan dibayarkan sebagai dividen. Hal ini sama dengan teori Litner yang menyatakan bahwa Profitabilitas berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen.¹³ Sehingga rasio ini dijadikan sebagai dasar penentuan pembagian dividen serta gambaran investor atas dividen yang akan diperoleh.¹⁴ Oleh

¹⁰ Agus, Sartono, *Manajemen Keuangan Akuntansi Teori dan Aplikasinya* (Yogyakarta: BPF, 2010),66.

¹¹ www.idx.co.id, Laporan Keuangan Perusahaan diaudit dan dipublikasi Diakses tanggal 10 Oktober 2019

¹² Sulindawati, *Manajemen Keuangan: Sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Bisnis* (Depok: Rajawali Pers, 2017),130.

¹³ Ratna Damayanti, *E-Journal Analisa Kebijakan Dividen berdasarkan Teori Litner Vol. 1 No. 2 September 2017* (Universitas Islam Batik Surakarta, 2017)

¹⁴ Deitiana, *Pengaruh Rasio Keuangan, Pertumbuhan Penjualan dan Dividen terhadap Harga Saham, Jurnal Bisnis Akuntansi*, 13 Vol 1., 57.

karena itu, profitabilitas menjadi pengukuran kinerja perusahaan yang lazim digunakan dalam keputusan investasi para investor.¹⁵

Rasio profitabilitas merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasinya.¹⁶ Ada berbagai macam rasio profitabilitas yang dapat digunakan sesuai dengan kebutuhan kondisi perusahaan yang ingin diketahui. Menurut Weston dan Brigham, rasio profitabilitas terdiri dari *Net Profit Margin* (Kemampuan hasil laba dari penjualan), *Return On Assets* (Kemampuan pengembalian atas aset), dan *Return On Equity* (Kemampuan pengembalian atas ekuitas).¹⁷ Rasio profitabilitas yang digunakan dalam pengambilan keputusan investasi adalah *Net Profit Margin*.

Net Profit Margin merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih setelah pajak pada tingkat penjualan tertentu.¹⁸ Dimana penjualan merupakan salah satu sumber utama pendapatan sebuah perusahaan. Dengan melakukan penjualan maka perusahaan akan mendapatkan pendapatan sekaligus bisa mendapatkan laba yang diharapkan. Rasio ini menunjukkan berapa banyak laba yang dihasilkan dari setiap satu rupiah penjualan dalam periode tertentu. Rasio ini dapat mengukur kemampuan perusahaan menekan biaya

¹⁵ Agus, Sartono, *Manajemen Keuangan Akuntansi Teori dan Aplikasinya* (Yogyakarta: BPFE, 2010), 122.

¹⁶ Agus Sartono, *Manajemen Keuangan Akuntansi Teori dan Aplikasinya* (Yogyakarta: BPFE, 2010), 115.

¹⁷ Jumingan, *Analisis Laporan Keuangan* (Jakarta: Bumi Aksara, 2017), 122.

¹⁸ Sofyan Syafri, Harahap, *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), 304.

operasional sebagai ukuran efisiensi perusahaan pada periode tertentu.¹⁹ Sehingga *Net Profit Margin* dapat menunjukkan hasil presentasi keuntungan bersih perusahaan yang akan dibagikan dalam bentuk dividen sebagai gambaran para investor.²⁰

Dividen diberikan atas keuntungan perusahaan setelah memenuhi segala kewajibannya dalam hal ini bunga dan pajak. Menurut Kasmir bahwa *Net Profit Margin* merupakan pengukuran untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bersih setelah pajak atas penjualan yang nantinya laba tersebut menjadi salah satu faktor penentu besarnya dividen yang akan dibayarkan kepada para investor.²¹ Sehingga semakin tinggi *Net Profit Margin* maka semakin besar *Dividend Payout Ratio* yang dikeluarkan oleh perusahaan. Dapat dikatakan rasio ini memiliki peran utama yang berhubungan langsung dengan dividen. Sehingga semakin tinggi *Net Profit Margin* maka semakin besar *Dividend Payout Ratio* yang dikeluarkan oleh perusahaan. Maka hal tersebut dapat menarik peneliti untuk menjadikan *Net Profit Margin* sebagai variabel independen dalam penelitian ini.

Berikut merupakan data keuangan perusahaan properti dan *real estate* yang memberikan dividen kas terus menerus untuk menarik para investor dalam periode 2011-2018:

¹⁹ Robbert, Libby. *Akuntansi Keuangan* (Yogyakarta: ANDI, 2008),194.

²⁰ Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan* (Jakarta:Kencana, 2010), 115.

²¹ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), 199.

Tabel 1.2
Data Keuangan PT. Ciputra Development, Tbk

CIPUTRA DEVELOPMENT				
TAHUN	NPM	Ket	DPR	Ket
2011	14,9		32,7	
2012	17,7	Naik	30,89	Turun
2013	19,2	Naik	29,5	Turun
2014	20,9	Naik	9,2	Turun
2015	17,1	Turun	9,6	Naik
2016	12,79	Turun	10,2	Naik
2017	13,9	Turun	19,7	Naik
2018	15,5	Naik	15,62	Turun

Sumber: Annual Report PT. Ciputra Development (diolah penulis)

Berdasarkan pada tabel 1.2 menunjukkan bahwa PT. Ciputra Development, Tbk mengalami kenaikan dan penurunan pada rasio *Net Profit Margin* yang mempengaruhi *Dividend Payout Ratio*. Pada tahun yang bertanda merah berarti terindikasi masalah dalam tahun tersebut. Pada tahun 2012, 2013, 2014 dan 2018 *Net Profit Margin* mengalami kenaikan namun *Dividen Payout Ratio* mengalami penurunan. Sedangkan pada tahun 2015, 2016 dan 2017 *Net Profit Margin* mengalami penurunan namun pada sisi *Dividend Payout Ratio* mengalami kenaikan.

Tabel 1.3**Data Keuangan PT. Pakuwon jati Tbk**

PAKUWON JATI				
TAHUN	NPM	Ket	DPR	Ket
2011	23,15		16,82	
2012	34,54	Naik	22,53	Naik
2013	37,4	Naik	19,13	Turun
2014	65	Naik	8,6	Turun
2015	27,4	Turun	17,17	Naik
2016	36,8	Naik	12,97	Turun
2017	35,4	Turun	15,42	Naik
2018	39,9	Naik	13,25	Turun

Sumber: Annual Report PT. Pakuwon Jati Tbk (diolah penulis)

Berdasarkan pada tabel 1.3 menunjukkan bahwa PT. Pakuwon Jati, Tbk mengalami kenaikan dan penurunan pada rasio *Net Profit Margin* yang mempengaruhi *Dividend Payout Ratio*. Pada periode yang bertanda merah berarti terjadi masalah dalam periode tersebut. Pada tahun 2013, 2014, 2016 dan 2018 *Net Profit Margin* mengalami kenaikan namun *Dividen Payout Ratio* mengalami penurunan. Sedangkan pada tahun 2015 dan 2017 *Net Profit Margin* mengalami penurunan namun pada sisi *Dividend Payout Ratio* mengalami kenaikan.

Tabel 1.4**Data Keuangan PT. Metropolitan Kencana, Tbk**

METROPOLITAN KENCANA				
TAHUN	NPM	Ket.	DPR	Ket.
2011	39,09		43,98	
2012	40,86	Naik	43,08	Turun
2013	36,58	Turun	53,1	Naik
2014	37,87	Naik	48,52	Turun
2015	42,47	Naik	34,86	Turun
2016	46,76	Naik	29,35	Turun
2017	46,96	Naik	29,49	Naik
2018	45,94	Turun	33,97	Naik

Sumber: Annual Report PT. Metropolitan Kencana, Tbk (diolah penulis)

Berdasarkan pada tabel 1.4 menunjukkan bahwa PT. Metropolitan Kentjana, Tbk mengalami kenaikan dan penurunan pada rasio *Net Profit Margin* yang mempengaruhi *Dividend Payout Ratio*. Pada tahun 2012, 2014, 2015, dan 2016 *Net Profit Margin* mengalami kenaikan namun *Dividen Payout Ratio* mengalami penurunan. Sedangkan pada tahun 2013 dan 2018 *Net Profit Margin* mengalami penurunan namun pada sisi *Dividend Payout Ratio* mengalami kenaikan.

Tabel 1.5
Data Keuangan PT. Metropolitan Lands, Tbk

METROPOLITAN LAND				
TAHUN	NPM	Ket.	DPR	Ket.
2011	28,91		12,16	
2012	30,01	Naik	19,98	Naik
2013	28,21	Turun	20,42	Naik
2014	24	Turun	9,8	Turun
2015	20	Turun	11,36	Naik
2016	24	Naik	14,95	Naik
2017	36	Naik	14,91	Turun
2018	35	Turun	14,93	Naik

Sumber: Annual Report PT. Metropolitan Lands (diolah penulis)

Berdasarkan pada tabel 1.5 menunjukkan bahwa PT. Metropolitan Lands, Tbk mengalami kenaikan dan penurunan pada rasio *Net Profit Margin* yang mempengaruhi *Dividend Payout Ratio*. Pada periode yang bertanda merah berarti terjadi masalah dalam periode tersebut. Pada tahun 2017 *Net Profit Margin* mengalami kenaikan namun *Dividen Payout Ratio* mengalami penurunan. Sedangkan pada tahun 2013, 2015 dan 2018 *Net Profit Margin* mengalami penurunan namun pada sisi *Dividend Payout Ratio* mengalami kenaikan..

Dalam teori dijelaskan bahwa *Net Profit Margin* berpengaruh positif terhadap *Dividend Payout Ratio*. Semakin naik presentase *Net Profit Margin* maka berdampak pada *Dividend Payout Ratio* perusahaan semakin naik pula, dan berlaku sebaliknya. Sedangkan dari keterangan tabel yang berisi tentang kondisi *Net Profit Margin* dan *Dividend Payout Ratio* dari

keempat perusahaan properti dan *real estate* diatas terdapat ketidaksesuaian antara teori yang telah disebutkan dengan tanda yang berwarna merah.

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan diatas peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* (Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* periode 2011-2018)**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas, penulis memfokuskan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana *Net Profit Margin* pada Perusahaan Properti dan Real Estate periode 2011-2018?
2. Bagaimana *Dividend Payout ratio* pada Perusahaan Properti dan Real Estate periode 2011-2018?
3. Bagaimana Pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Properti dan Real Estate periode 2011-2018?

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini memiliki batasan sebagai berikut:

1. Perusahaan jasa properti dan *real estate* yang terdaftar dalam Bursa efek Indonesia
2. Perusahaan jasa properti dan *real estate* yang tergolong dalam Indeks Saham Syariah Indonesia

3. Perusahaan yang mengeluarkan dividen tunai terus-menerus pada periode 2011-2018

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui *Net Profit Margin* pada Perusahaan Properti dan Real Estate periode 2011-2018
2. Mengetahui *Dividend Payout ratio* pada Perusahaan Properti dan Real Estate periode 2011-2018
3. Mengetahui Analisis Pengaruh *Net Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Properti dan Real Estate periode 2011-2018

E. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan di bidang investasi pasar modal khususnya properti dan real estate yang berkaitan dengan *Net Profit Margin* berhubungan terhadap *Dividend Payout Ratio*.

2. Kegunaan secara Praktisi

a. Bagi Peneliti

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dalam bidang investasi perusahaan sektor jasa dan pengalaman untuk mengimplementasikan teori yang sudah dipelajari selama masa perkuliahan khususnya mengenai *Net Profit Margin* dan *Dividend Payout Ratio*

b. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pembuatan keputusan dalam bidang keuangan untuk memaksimalkan kinerja perusahaan.

c. Bagi Akademisi

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi dan pembelajaran dalam bidang investasi pasar modal perusahaan jasa khususnya properti dan *real estate*.

d. Bagi Investor

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran faktor yang dipertimbangkan dalam pembayaran dividen. Sehingga investor dapat mempertimbangkan dalam mengambil keputusan investasi.

F. Telaah Pustaka

Beberapa peneliti telah melakukan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan topik penelitian ini. Maka untuk mendukung penelitian ini, penulis mengemukakan hasil penelitian terdahulu sebagai berikut,

1. Galuh Kusumo Probosari (2011) Jurusan Manajemen fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan judul Analisis Pengaruh NPM, *Quick Ratio*, DER, *sales Growth* dan *Size* Terhadap *Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Non-Finansial Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode tahun 2005-2009. Hasil penelitian menunjukkan bahwa NPM berpengaruh signifikan positif terhadap DPR. Sedangkan Quick Ratio dan sales Growth berpengaruh signifikan negatif. variabel NPM pada penelitian ini merupakan variabel yang paling berpengaruh terhadap DPR yang ditunjukkan dari nilai koefisien beta standardized-nya yaitu 0,369, Quick dengan nilai koefisien 0,353, Sales growth nilai koefisien 0,332, Size dengan nilai koefisien 0,197 dan DER dengan nilai koefisien 0,028.²²

2. Kadek Dwi MahendraYasa (2016) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana Bali

Dengan Judul Pengaruh *Net Profit Margin*, *Current Ratio* dan *Debt to Equity Ratio* terhadap *Dividend Payout Ratio*

²² Galuh Kusumo Probosari, *Analisis Pengaruh NPM, Quick Ratio, DER, sales Growth dan Size Terhadap Dividend Payout Ratio pada Perusahaan Non-Finansial Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode tahun 2005-2009*. (Semarang: Universitas Diponegoro,2011)

Hasil penelitian menunjukkan NPM berpengaruh positif dan signifikan secara statistik terhadap DPR yang ditunjukkan dengan nilai $t\text{-hitung} > t\text{-tabel} = 6,299 > 2,021$. Dan signifikansi lebih kecil dari 5% yaitu 0,00. Sedangkan variabel Current Ratio dan DER berpengaruh Negatif pada DPR.²³

3. BAGUS TRI MURDANINGKUNG (2014) Fakultas ekonomi Universitas Nusantara PGRI Kediri.

Dengan judul Pengaruh *Net Profit Margin, Earning Per Share, Return On assets* dan *Return On Equity* terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2012. Metode penelitian yang digunakan yaitu pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel EPS dan ROE berpengaruh signifikan terhadap DPR dengan nilai signifikansi masing-masing 0,049 dan 0,038. Pada variabel NPM dan ROA tidak berpengaruh signifikan ditunjukkan dengan nilai signifikansi 0,682 dan 0,353. Sedangkan NPM, EPS, ROA, dan ROE secara simultan mempengaruhi bahwa adanya pengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio*. Penelitian ini memiliki persamaan menggunakan NPM sebagai variabel independen dan DPR sebagai variabel dependen. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya pada pemilihan objek penelitian yaitu

²³ Kadek Dwi Mahendra Yasa, *Pengaruh Net Profit Margin, Current Ratio dan Debt to Equity Ratio terhadap Dividend Payout Ratio*, (Bali: Universitas Udayana, 2016).

perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI tahun 2010-2012 sedangkan penelitian yang akan dilakukan terletak pada PT. Pakuwon Jati Tbk tahun 2013-2017.²⁴

4. VERDA SATRIAWAN (Mahasiswa Universitas Islam Kediri, 2014) melakukan penelitian dengan judul *Pengaruh Net Profit Margin, Earning Per Share dan Return On Assets terhadap Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2012. Metode penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif. Hasil yang diperoleh di dalam penelitian ini menunjukkan bahwa secara parsial variabel *Net Profit Margin* tidak berpengaruh signifikan terhadap *dividen payout ratio* dengan nilai signifikansi lebih dari 0,05 yaitu 0,146. Secara simultan NPM, EPS dan ROA berpengaruh signifikan terhadap DPR. Penelitian ini memiliki persamaan menggunakan NPM sebagai variabel independen dan DPR sebagai variabel dependen. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya pada pemilihan objek penelitian yaitu perusahaan manufaktur yang terdaftar di BEI tahun 2010-2012 sedangkan penelitian yang akan dilakukan terletak pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* tahun 2011-2018²⁵

²⁴ Bagus Tri Murdaningkung, *Pengaruh Net Profit Margin, Earning Per Share, Return On assets dan Return On Equity terhadap Kebijakan Dividen pada perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2012*, (Kediri: UN PGRI KEDIRI, 2014)

²⁵ Verda Setiawan, *Pengaruh Net Profit Margin, Earning Per Share dan Return On Assets terhadap Dividend Payout Ratio pada Perusahaan Manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2012*, (Kediri: UNISKA, 2014).

G. Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan suatu pernyataan tentang dua atau lebih variabel yang saling berhubungan satu dengan yang lain. Hipotesis merupakan jawaban sementara dari pemecahan masalah sebelum diperolehnya data empiris.²⁶

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan diatas maka hipotesis untuk penelitian ini adalah:

Ha : *Net Profit Margin* berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* periode 2011-2018

Ho : *Net Profit Margin* tidak berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* Studi Pada Perusahaan Properti dan *Real Estate* periode 2011-2018.

²⁶ Sony Sumarsono, *Metode Riset Sumber Daya Manusia* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014),32.