



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**PENGARUHPELUANG INVESTASI, KEBIJAKAN HUTANG  
DAN PERTUMBUHAN PENJUALAN TERHADAP KEBIJAKAN  
DIVIDEN PADA PERUSAHAAN JASA SUB SEKTOR  
*PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA**

**SKRIPSI**

Vira Wijayanti

1602015096

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADYAH PROF.DR.HAMKA  
PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
JAKARTA  
**2020**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA

**PENGARUHPELUANG INVESTASI, KEBIJAKAN HUTANG  
DAN PERTUMBUHAN PENJUALAN TERHADAP KEBIJAKAN  
DIVIDEN PADA PERUSAHAAN JASA SUB SEKTOR  
*PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA**

**SKRIPSI**

Vira Wijayanti

1602015096

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADYAH PROF.DR.HAMKA  
PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
JAKARTA  
2020

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul **“PENGARUH PELUANG INVESTASI, KEBIJAKAN HUTANG DAN PERTUMBUHAN PENJUALAN TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2014-2019”** merupakan hasil karya sendiri dan sepanjang pengetahuan dan keyakinan saya mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagian bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijazah pada Universitas Muhammadiyah Prof. DR. Hamka atau perguruan tinggi lainnya.

Semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya menyatakan dengan benar. Apabila ternyata dikemudian hari hasil penulisan skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. Hamka.

Jakarta, 7 Mei 2020

Yang Menyatakan,



(Vira Wijayanti)

NIM 1602015096

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

JUDUL : PENGARUH PELUANG INVESTASI, KEBIJAKAN HUTANG DAN PERTUMBUHAN PENJUALAN TERDAHAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2014-2019

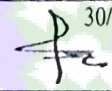
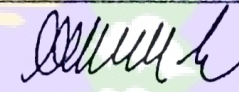
NAMA : VIRA WIJAYANTI

NIM : 1602015096

PROGRAM STUDI : SI AKUNTANSI

TAHUN AKADEMIK : 2019/2020


Skripsi ini telah disetujui oleh pembimbing untuk diujikan dalam ujian skripsi :

Pembimbing I	Rito, S.E., Ak., M.Si., CA.	 30/10/20
Pembimbing II	Herwin Kurniawan S.E., M.M.	

Mengetahui,

Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Muhammadiyah Prof. DR. Hamka

  
Sumardi, S.E., M.Si.

## PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul :

**PENGARUH PELUANG INVESTASI, KEBIJAKAN HUTANG DAN  
PERTUMBUHAN PENJUALAN TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA  
PERUSAHAAN JASA SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG  
TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA 2014-2019**

Yang disusun Oleh

Vira Wijayanti

1602015096

Telah diperiksa dan dipertahankan di depan panitia ujian kesarjanaan strata satu (S1)  
Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA

Pada tanggal : 2020

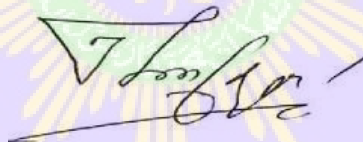
### Tim Penguji

Ketua, merangkap anggota :



(Rito, S.E., Ak., M.Si., CA)

Sekretaris, merangkap anggota :



(Ahmad Sonjaya, S.E., Ak., M.Si)

Anggota :



(Ir. Tukirin, M.M.)

Ketua Program Studi  
Akuntansi Fakultas Ekonomi  
dan Bisnis Universitas  
Muhammadiyah  
Prof. Dr. HAMKA

**Mengetahui**

Dekan Fakultas Ekonomi  
dan Bisnis Universitas  
Muhammadiyah  
Prof. Dr. HAMKA



Sumardi, S.E., M.Si.



Dr. Zulpahmi, S.E., M.Si.

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. Hamka, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Vira Wijayanti

NIM : 1602015096

Program Studi : S1 Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalti-Fee Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **“PENGARUH PELUANG INVESTASI, KEBIJAKAN HUTANG DAN PERTUMBUHAN PENJUALAN TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 7 mei 2020

Yang Menyatakan,



(Vira Wijayanti)

NIM 1602015096

## ABSTRAKSI

Vira Wijayanti (1602015096)

### **PENGARUH PELUANG INVESTASI, KEBIJAKAN HUTANG DAN PERTUMBUHAN PENJUALAN TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN SUB SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2014-2019.**

Skripsi. Program Strata Satu Program Studi Akuntansi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA. 2020. Jakarta.

Kata Kunci : Peluang Investasi, Kebijakan Hutang dan Pertumbuhan Penjualan, Kebijakan Dividen.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh peluang investasi, kebijakan hutang, dan pertumbuhan penjualan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2014-2019.

Dalam penelitian ini digunakan metode eksplanasi. Variabel yang diteliti adalah variabel bebas yaitu peluang investasi, likuiditas dan pertumbuhan penjualan sedangkan variabel terikat adalah kebijakan dividen. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di bursa efek Indonesia tahun 2014-2019, adapun teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*. Total sampel penelitian yang sesuai dengan kriteria peneliti selama periode 2014-2019 adalah 38 sampel. Teknik pengolahan dan analisis data yang digunakan adalah analisis akuntansi, analisis deskriptif, analisis regresi linier berganda, uji asumsi klasik, uji hipotesis.

Pengolahan data menggunakan SPSS 25 dan diperoleh persamaan regresi linier berganda yaitu :

$$Y = -13.199.992 + 391.762.966 X_1 - 8.145.454 X_2 + 32.071.644 X_3.$$

Hasil pengujian menunjukkan bahwa variabel peluang investasi secara parsial berpengaruh terhadap kebijakan dividen dengan nilai signifikan  $0,021 < 0,05$ . Kebijakan Hutang secara parsial tidak berpengaruh terhadap kebijakan dividen dengan nilai signifikan  $0,157 > 0,05$ . Pertumbuhan Penjualan secara parsial tidak berpengaruh terhadap kebijakan dividen dengan nilai signifikan  $0,289 > 0,05$ .

Kemampuan variabel bebas dalam menjelaskan variabel terikat dalam penelitian ini dapat dilihat dari nilai *Adjusted R Square* diperoleh nilai sebesar 0,639 atau 63,9% yang artinya variabel Peluang Investasi, Kebijakan Hutang dan Pertumbuhan Penjualan terhadap kebijakan dividen sedangkan sisanya 0,361 atau 36,1% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak diteliti.

Penelitian selanjutnya diharapkan dapat menambah ataupun mengganti variabel bebas yang dapat mempengaruhi kebijakan dividen seperti Profitabilitas, Likuiditas, Struktur Modal, Arus Kas Operasional, *Total Asset Turn Over*, menggunakan sampel dengan perusahaan yang berbeda dan menambah tahun penelitian agar hasilnya lebih relevan.



## ABSTRACT

**Vira Wijayanti (1602015096)**

***THE EFFECT OF INVESTMENT OPPORTUNITIES, DEBT POLICIES AND SALES GROWTH ON DIVIDEND POLICIES IN PROPERTY AND REAL ESTATE SUB-SECTOR COMPANIES REGISTERED IN INDONESIA STOCK EXCHANGE 2014-2019.***

*The Thesis Of Bachelor Degree Program. Accounting Major. Economics and Business Faculty of Muhammadiyah University Prof. DR. HAMKA. 2020. Jakarta.*

*Keywords: Investment Opportunities Set, Debt Policy and Sales Growth, Dividend Policy.*

*This study aims to determine the effect of investment opportunities, debt policy, and sales growth on dividend policy in property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesian Stock Exchange in 2014-2019.*

*In this research, the method of explanation is used. The variables studied were independent variables, namely investment opportunities, liquidity and sales growth, while the dependent variable was dividend policy. The population in this study were the property and real estate sub-sector companies listed on the Indonesian stock exchange in 2014-2019, while the sampling technique used was purposive sampling. The total sample of the study in accordance with the criteria of the researcher during the 2014-2019 period was 38 samples. Data processing and analysis techniques used are accounting analysis, descriptive analysis, multiple linear regression analysis, classical assumption test, hypothesis testing.*

*Data processing used SPSS 25 and obtained multiple linear regression equations, namely :*

$$Y = -13,199,992 + 391,762,966 X_1 - 8,145,454 X_2 + 32,071,644 X_3.$$

*The test results show that the investment opportunity variable partially affects dividend policy with a significant value of  $0.021 < 0.05$ . Debt policy partially has no effect on dividend policy with a significant value of  $0.157 > 0.05$ . Sales growth partially has no effect on dividend policy with a significant value of  $0.289 > 0.05$ .*

*The ability of the independent variable in explaining the dependent variable in this study can be seen from the value of Adjusted R Square, the value of 0.639 or 63.9% is obtained, which means that the variables of Investment Opportunities, Debt Policy and Sales Growth on dividend policy, while the remaining 0.361 or 36.1% is explained by other variables were not studied.*

*Further research is expected to add or replace independent variables that can influence dividend policy such as Profitability, Liquidity, Capital Structure, Operational Cash Flow, Total Asset Turn Ovens, using samples with different companies and adding years of research to make the results more relevant.*

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Segala Puji dan Syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Shalawat dan Salam kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita ke zaman yang canggih ini. Pada kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunawan Suryoputro, M.Hum selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
2. Bapak Dr. Nuryadi Wijiharjono, S.E., M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
3. Bapak Dr. Zulpahmi, S.E., M.Si selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
4. Bapak Dr. Sunarta, S.E., M.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
5. Bapak Tohirin, S.H.I, M.Pd.I., selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
6. Bapak Sumardi, S.E., M.Si., selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
7. Bapak Rito, S.E., Ak., M.Si., CA., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan memberikan bimbingan dan koreksi serta arahan kepada saya sehingga terselesaikan skripsi ini.

8. Bapak Herwin Kurniawan, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing II yang juga telah menyempatkan waktunya untuk membimbing saya dan memberikan saran-saran dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.
10. Kepada Kedua Orang Tua saya, dan Keluarga Besar H. Hidayat yang selalu memberikan dukungan, kesabaran, doa dan semangat kepada saya. I Love You. Semoga keluarga ini selalu di beri kesehatan dan kesejahteraan.
11. Ita Masfuroh yang selalu ada ketika di butuhkan,yang selalu penuh dengan kesabaran, perhatian, pengobanannya dan selalu memberikan semangat, doa dan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini. Yang tak pernah ada habisnya untuk selalu member motivasi agar saya lebih rajin dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih selalu membuat hari – hari yang menyenangkan.
12. Kepada teman – teman seperjuangan selama kuliah yaitu Allafta , Dian, Tia yang telah menemani serta memberikan dukungan, bantuan dalam mengerjakan skripsi dan telah berjuang bersama – sama selama kuliah serta mengisi hari – hari selama 4 tahun dikampus ini. I Love You. Semoga kita semua menjadi orang sukses kelak nanti amiiinnnn.
13. Kepada sahabat – sahabat saya yaitu Ita, Fitriana, Nina, Ulfa, Rizky, Arip, dan Hafid untuk selalu ada setiap kali saya merasa tidak mampu, terima kasih selalu memberikan semangat dalam mengejar mimpi, terima kasih sudah selalu bisa membuat hari – hari saya semakin membaik kembali. Terimakasih

untuk dukungan, doa dan semangat yang kalian berikan untuk saya. Terima kasih untuk segalanya. You Are My Everything. I Love You. Semoga kita semua menjadi orang sukses kelak nanti amiiiiinnn.

14. Kepada Bumles Official yang telah memberikan dukungan, doa dan semangat yang kalian berikan untuk saya. Terima kasih selalu membuat hari – hari yang menyenangkan. I Love You. Semoga kita semua menjadi orang sukses kelak nanti amiiiiinnn.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas segalanya dengan kebaikan dan keridho-annya kepada pihak – pihak yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Akhir kata, saya mohon maaf jika dalam penulisan.

Jakarta, 7 Mei 2020

Yang Menyatakan,



(Vira Wijayanti)

NIM 1602015096

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	v
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	vi
<b>ABSTRAKSI</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	ix
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xiv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xvii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xviii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Permasalahan .....	7
1.2.1 Identifikasi masalah .....	7
1.2.2 Pembatas masalah .....	7
1.2.3 Perumusan masalah .....	8
1.3 Tujuan Penelitian .....	8
1.4 Manfaat Penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	11
2.1 Gambaran Penelitian Terdahulu .....	11
2.2 Telaah Pustaka .....	41
2.2.1 Peluang Investasi .....	41
2.2.1.1 Pengertian Investasi .....	41
2.2.1.2 Jenis-jenis Investasi .....	42
2.2.1.3 Metode Pengukuran Peluang Investasi .....	45
2.2.1.4 Tujuan Investasi .....	47
2.2.1.5 Faktor yang Mempengaruhi Investasi .....	48

2.2.1.6	<i>Sumber Resiko Investasi</i> .....	50
2.2.2	<i>Kebijakan Hutang</i> .....	51
2.2.2.1	<i>Pengertian Kebijakan Hutang</i> .....	51
2.2.2.2	<i>Klasifikasi Hutang</i> .....	52
2.2.2.2	<i>Teori Kebijakan Hutang</i> .....	54
2.2.2.2	<i>Metode Pengukuran Kebijakan Hutang</i> .....	56
2.2.3	<i>Pertumbuhan Penjualan</i> .....	58
2.2.3.1	<i>Pengertian Pertumbuhan Penjualan</i> .....	58
2.2.3.2	<i>Perhitungan Pertumbuhan Penjualan</i> .....	59
2.2.4	<i>Kebijakan Dividen</i> .....	60
2.2.4.1	<i>Pengertian Kebijakan Dividen</i> .....	60
2.2.4.2	<i>Jenis-Jenis Kebijakan Dividen</i> .....	61
2.2.4.2	<i>Teori Kebijakan Dividen</i> .....	62
2.2.4.2	<i>Prosedur Pembayaran Dividen</i> .....	65
2.2.4.2	<i>Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kebijakan Dividen</i> .....	67
2.3	<i>Kerangka Pemikiran Teoritis</i> .....	71
2.4	<i>Rumusan Hipotesis</i> .....	75
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....		76
3.1	<i>Metode Penelitian</i> .....	76
3.2	<i>Operasionalisasi Variabel</i> .....	76
3.3	<i>Populasi dan Sampel</i> .....	79
3.4	<i>Teknik Pengumpulan Data</i> .....	81
3.4.1	<i>Tempat dan Waktu Penelitian</i> .....	81
3.4.2	<i>Teknik Pengumpulan Data</i> .....	82
3.5	<i>Teknik Pengolahan dan Analisis Data</i> .....	82
3.5.1	<i>Analisis Akuntansi</i> .....	83
3.5.2	<i>Analisis Statistik Deskriptif</i> .....	83
3.5.3	<i>Uji Asumsi Klasik</i> .....	83
3.5.4	<i>Analisis Regresi Linier Berganda</i> .....	85
3.6	<i>Uji Hipotesis</i> .....	85
3.6.1	<i>Uji Parsial (T)</i> .....	86

3.6.2 Uji Simultan ( <i>F</i> ).....	86
3.6.3 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	87
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>89</b>
4.1 Gambar Umum Penelitian .....	89
4.1.1 Lokasi Penelitian.....	89
4.1.2 Gambaran Umum Penelitian yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.....	90
4.1.3 Gambaran Umum Sampel Penelitian .....	92
4.2 Hasil Pengolahan Data dan Pembahasan.....	97
4.2.1 Perhitungan Peluang Investasi.....	97
4.2.2 Perhitungan Kebijakan Hutang .....	109
4.3.3 Perhitungan Pertumbuhan Penjualan .....	121
4.3.3 Perhitungan Kebijakan Dividen .....	133
4.3 Analisis Akuntansi .....	146
4.3.1 Perhitungan Pengaruh Peluang Investasi Terhadap Kebijakan Dividen ....	146
4.3.2 Perhitungan Pengaruh Kebijakan Hutang Terhadap Kebijakan Dividen ....	153
4.3.3 Perhitungan Pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kebijakan Dividen.....	160
4.3.3 Perhitungan Pengaruh Peluang Investasi, Kebijakan Hutang dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kebijakan Dividen.....	164
4.4 Analisis Statistik .....	171
4.4.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	171
4.4.2 Analisis Regresi Linier Berganda.....	173
4.4.3 Uji Asumsi Klasik .....	174
4.5 Uji Hipotesis .....	181
4.5.1 Uji Parsial ( <i>T</i> ) .....	181
4.5.2 Uji Simultan ( <i>F</i> ).....	183
4.5.3 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ).....	185
4.6 Interpretasi Hasil Penelitian .....	185
4.6.1 Analisis Statistik .....	185
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>190</b>
5.1 Kesimpulan.....	190

5.2 Saran-saran .....	194
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>195</b>
<b>LAMPIRAN</b>	





## DAFTAR TABEL

Nomer	Judul	Halaman
1.	Gambar Penelitian Terdahulu .....	28
2.	Operasional Variabel Penelitian.....	77
3.	Ringkasan Pemilihan Sampel .....	80
4.	Daftar Sampel Penelitian Perusahaan Jasa Sub Sektor <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i> yang terdaftar di BEI tahun 2014-2019.....	81
5.	Tingkat Koefisien Korelasi.....	88
6.	Perhitungan Peluang Investasi .....	98
7.	Perhitungan Kebijakan Hutang .....	110
8.	Perthitungan Pertumbuhan Penjualan .....	122
9.	Perhitungan Kebijakan Dividen.....	137
10.	Perhitungan Pengaruh Peluang Investasi Terhadap Kebijakan Dividen .	147
11.	Perhitungan Pengaruh Kebijakan Hutang Terhadap Kebijakan Dividen	154
12.	Perhitungan Pengaruh Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kebijakan Dividen .....	161
13.	Perhitungan Pengaruh Peluang Investasi, Kebijakan Hutang dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Kebijakan Dividen.....	165
14.	Hasil Analisis Statistik Deskriptif.....	172
15.	Hasil Analisis Regresi Linier Berganda .....	173
16.	Hasil Uji Normalitas Data .....	177
17.	Hasil Uji Multikolinearitas .....	178
18.	Hasil Uji Autokorelasi.....	180
19.	Hasil Uji <i>Durbin-Watson</i> .....	180
20.	Hasil Uji Parsial (T) .....	182
21.	Hasil Uji Simultan (F) .....	183
22.	Hasil Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	184

## DAFTAR GAMBAR

Nomer	Judul	Halaman
1.	Skema Kerangka Pemikiran Teoritis.....	74
2.	Grafik Normal P-plot of regression Standardized Residual .....	176
3.	Grafik Scatterplot.....	180

## DAFTAR LAMPIRAN

Nomer	Judul	Halaman
1.	Daftar Nama Perusahaan Sampel Penelitian.....	1/9
2.	Laporan Posisi Keuangan Perusahaan Sampel Penelitian .....	2/9
3.	Bukti Lembaran Persetujuan Judul Proposal Skripsi .....	3/9
4.	Hasil Output SPSS 25.....	4/9
5.	Lembar Konsultasi Dosen Pembimbing I.....	5/9
6.	Lembar Konsultasi Dosen Pembimbing II.....	6/9
7.	Surat Tugas .....	7/9
8.	Transkrip Nilai .....	8/9
9.	Daftar Riwayat Hidup.....	9/9

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perusahaan Industri *Property and Real Estate* memiliki dampak yang baik bagi kemajuan perekonomian di Indonesia. Industri *Property and Real Estate* akan selalu berkembang pesat setiap tahunnya dan mampu menarik minat para investor karena kenaikan harga bangunan dan tanah serta pertumbuhan jumlah penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya sehingga memberikan dampak terhadap kebutuhan masyarakat akan tempat yang layak dan nyaman. Seperti dapat dilihat dari semakin banyaknya pembangunan disektor perumahan, apartemen, pusat pembelanjaan dan gedung perkantoran. Dengan terus bertumbuhnya jumlah penduduk, membuat permintaan akan *property and real estate* cenderung meningkat dan mengundang para investor berinvestasi.

Investasi merupakan suatu tindakan melepaskan dana saat ini dengan harapan dapat menghasilkan arus dana pada masa datang yang jumlahnya lebih besar dari pada jumlah dana yang dilepaskan pada saat investasi awal. Investasi dalam suatu perusahaan merupakan salah satu hal yang penting agar perusahaan dapat menjalankan kegiatan usahanya. Pada aktivitas investasi merupakan aktivitas yang dihadapkan pada berbagai macam risiko dan ketidakpastian yang seringkali sulit diprediksikan oleh para investor. Untuk mengurangi risiko dan ketidakpastian yang akan terjadi, investor memerlukan berbagai macam informasi (Kurniawan et al, 2016 : 246).

Kebijakan dividen atau keputusan dividen pada hakikatnya adalah untuk menentukan porsi keuntungan yang akan dibagikan kepada para pemegang saham dan akan ditahan sebagai bagian dari laba ditahan. Umumnya kebijakan pembagian dividen ini menggunakan indikator laba bersih (*net income*) perusahaan. Kebijakan dividen suatu perusahaan tergambar dari *dividend payout ratio* nya. *Dividend Payout Ratio* (DPR) merupakan persentase dari keuntungan perusahaan yang akan dibayarkan kepada pemegang saham sebagai *cash dividend* (Bambang, 2015 : 268).

Semakin besar *Dividend Payout Ratio* (DPR) yang ditetapkan perusahaan berarti semakin besar bagian keuntungan perusahaan yang dibayarkan sebagai dividen, semakin besar *dividend payout ratio* maka akan semakin kecil laba ditahan, saldo laba yang kecil akan menghambat tingkat pertumbuhan perusahaan. Sebaliknya, apabila laba ditahan semakin besar maka *dividend payout ratio* akan semakin kecil, kecilnya nilai *dividend payout ratio* dapat menimbulkan sinyal buruk dan reaksi yang buruk dari para pemegang saham.

Ngurah dan Gayatri (2018 : 162) menyatakan bahwa Peluang Investasi adalah kesempatan investasi masa depan yang besarnya tergantung pada pengeluaran-pengeluaran yang ditetapkan manajemen di masa yang akan datang, dimana pemilihan investasi pada saat ini diharapkan akan menghasilkan return yang lebih besar. Perusahaan dengan nilai peluang investasi yang tinggi akan mempunyai kesempatan atau peluang untuk berinvestasi yang tinggi pula, baik dalam bentuk *asset in place* atau suatu aset yang dapat diinvestasikan untuk jangka waktu yang lama dalam perusahaan. Menurut Salvatore dan I Putu (2014 : 133) pada penelitiannya menyatakan bahwa Peluang investasi tidak berpengaruh terhadap tingkat pembayaran *dividend*.

Menurut Kasmir (2016 : 157) *Debt to Equity Ratio* (DER) adalah rasio yang digunakan untuk menilai liabilitas dan ekuitas. Rasio ini dapat di cari dengan cara membandingkan antara seluruh liabilitas, termasuk liabilitas lancar dengan seluruh ekuitas. *Debt to Equity Ratio* yang semakin besar maka akan semakin besar modal pinjamannya, sehingga dapat meyebabkan semakin besarnya liabilitas yang akan ditanggung oleh suatu perusahaan. Semakin besar beban perusahaan maka akan menyebabkan jumlah laba yang dibagikan semakin berkurang. *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh positif terhadap *dividend payout ratio* oleh Adella (2017).

Sedangkan menurut Rina dan Anissa (2015 : 98) *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR), menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* berpengaruh secara signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio*. Pertumbuhan perusahaan dapat dilihat melalui pertumbuhan penjualan suatu perusahaan dari tahun ke tahun. Perusahaan yang memiliki tingkat pertumbuhan yang tinggi akan memungkinkan menggunakan liabilitas yang lebih besar dibandingkan perusahaan memiliki pertumbuhan yang rendah (Sudana, 2017 : 162).

Peneliti terdahulu telah malakukan penelitian tentang pengaruh pertumbuhan perusahaan terhadap *dividend payout ratio*, menyatakan bahwa pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh positif terhadap *dividend payout ratio* (Adella, 2017 : 155). Pada penelitian terdahulu menggunakan *Dividend Payout Ratio* (DPR) sebagai variabel dependen, hasilnya menunjukkan bahwa terdapat ketidakkonsistenan satu sama lain dan pada prinsipnya, setiap perusahaan membutuhkan dana. Pemenuhan dana tersebut berasal dari sumber intern ataupun ekstern.

Kebanyakan perusahaan menggunakan modal hutang atau pinjaman hanya sebagai pelengkap apabila dana yang diperlukan kurang mencukupi. Saham

merupakan salah satu surat berharga yang terdapat dipasar modal. Saham dapat di gabung sebagai tanda kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Pada dasarnya ada dua keuntungan yang diperoleh investor dengan membeli atau memiliki saham yaitu capital gain dan dividen. Oleh karena itu penelitian ini menggunakan topik kebijakan dividend (*dividend payout ratio*).

Kebijakan hutang adalah tindakan yang diambil oleh manajemen perusahaan yang akan mendanai operasional perusahaan dengan menggunakan modal yang berasal dari hutang (Setyawati, 2014 : 112).

Menurut Sugiarto (2015 : 205) Kebijakan Hutang sebagai salah satu alternatif pengurang biaya agensi sekaligus sumber pendanaan dalam operasional perusahaan yang berasal dari luar perusahaan yang sifatnya sementara. Kebijakan hutang berkaitan dengan masalah operasional dan pengembangan perusahaan. Menurut Brigham dan Houston (2014 : 112 dalam Ch.Thajib, 2015 : 145)

Penjualan merupakan salah satu sumber pendapatan perusahaan. Perusahaan pastinya menginginkan pertumbuhan penjualannya tetap stabil atau bahkan meningkat dari tahun ke tahun. Jika pertumbuhan penjualan perusahaan tetap stabil atau bahkan meningkat, dan biaya-biaya dapat dikendalikan, maka laba yang diperoleh akan meningkatkan. Jika laba meningkat, maka keuntungan yang akan diperoleh investor juga dapat meningkat. Pertumbuhan penjualan mencerminkan keberhasilan investasi periode masa lalu dan dapat dijadikan sebagai prediksi pertumbuhan masa yang akan datang (Barton et al, 2014 : 89 dalam Putu Andre dan I Made Karya Utama, 2014 : 123).

Menurut Setia Mulyawan (2015 : 253) Kebijakan Dividen adalah merupakan keputusan untuk membagi laba yang diperoleh perusahaan kepada pemegang

saham sebagai dividen atau akan menahan dalam bentuk laba ditahan untuk digunakan sebagai pembiayaan investasi pada masa yang akan datang”. Jadi dapat disimpulkan bahwa kebijakan dividen merupakan keputusan yang dibuat apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada para pemegang saham atau akan ditahan untuk diinvestasikan kembali.

Menurut Fahmi (2015 : 3) Investasi adalah sebagai bentuk pengelolaan dana guna memberikan keuntungan dengan cara menempatkan dana tersebut pada alokasi yang diperkirakan akan memberikan tambahan keuntungan.

Kebijakan Hutang merupakan rasio yang menggambarkan perbandingan hutang dan ekuitas dalam pendanaan perusahaan dan menunjukkan kemampuan modal sendiri perusahaan tersebut untuk memenuhi seluruh kewajibannya. Rasio ini mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang, dimana semakin besar nilai rasio ini menggambarkan gejala yang kurang baik bagi perusahaan. Semakin besar nilai kebijakan hutang menunjukkan semakin besar tingkat ketergantungan perusahaan terhadap pihak eksternal dan semakin besar beban biaya hutang atau kewajiban yang harus dibayar perusahaan dari pada untuk membayarkan dividen Hanafi dalam Ulfa (2016 : 97).

Mardiyati (2014 : 124) dalam Ilmiah dan Asandimitra (2014 : 125) semakin tinggi tingkat pertumbuhan perusahaan, maka akan semakin besar pula kebutuhan dana di masa yang akan datang sehingga memungkinkan perusahaan akan menahan labanya. Hal itu mengharuskan perusahaan mengutamakan laba ditahan untuk meningkatkan performa perusahaan dan akan berdampak langsung terhadap rendahnya dividen, sehingga perusahaan memutuskan untuk memangkas dividen yang akan dibagikan kepada para pemegang saham.



Menurut Gumanti (2014 : 64) dividen digunakan untuk berkomunikasi dengan investor karena manajer perusahaan cenderung memiliki informasi lebih lanjut tentang perusahaan dibandingkan dengan investor. Dividen yang dibayarkan kepada para pemegang saham tergantung kepada kebijakan masing-masing perusahaan, sehingga memerlukan pertimbangan yang lebih serius dari manajemen perusahaan. Dividen dapat dibayar dalam bentuk uang tunai (kas), saham perusahaan, ataupun aktiva lainnya (Kristianawati, 2015).

Perusahaan *Property* dan *Real Estate* mengalami penambahan perusahaan dari tahun ke tahun, hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan *property* memiliki prospek yang baik untuk terus berkembang sehingga menarik untuk diteliti.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penelitian ini mengambil judul **“Pengaruh Peluang Investasi, Kebijakan Hutang, Pertumbuhan Penjualan terhadap Kebijakan Dividen pada (Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2019).”**

## 1.2 Permasalahan

### 1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka identifikasi masalah dalam penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Apakah Peluang Investasi memiliki pengaruh terhadap Kebijakan Dividen?
2. Apakah Kebijakan Hutang memiliki pengaruh terhadap Kebijakan Dividen?
3. Apakah Pertumbuhan Penjualan memiliki pengaruh terhadap Kebijakan Dividen?
4. Apakah Peluang Investasi, Kebijakan Hutang dan Pertumbuhan Penjualan memiliki pengaruh simultan terhadap Kebijakan Dividen?

### 1.2.2 Pembatasan Masalah

Untuk mendapatkan pembahasan yang lebih rinci dan tidak keluar dari pokok pembahasan, maka peneliti membatasi masalah atau ruang lingkup masalah yang akan dibahas yaitu Pengaruh Peluang Investasi indikator yang digunakan adalah *Rasio Capital Expenditure to Book Value of Assets* (CAPBAV), Kebijakan Hutang indikator yang digunakan adalah *Debt to Equity Ratio* (DER) dan Pertumbuhan Penjualan indikator yang digunakan adalah (*Growth*) terhadap Kebijakan Dividen indikator yang digunakan adalah *Dividend Payout Rasio* (DPR) pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2014-2019.

### 1.2.3 Perumusan masalah

Dari latar belakang masalah, identifikasi masalah dan pembatasan masalah yang telah diuraikan di atas, maka peneliti dapat merumuskan masalah yaitu :

1. Bagaimana Pengaruh Peluang Investasi terhadap Kebijakan Dividen?
2. Bagaimana Pengaruh Kebijakan Hutang terhadap Kebijakan Dividen?
3. Bagaimana Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Kebijakan Dividen?
4. Bagaimana Pengaruh Peluang Investasi, Kebijakan Hutang dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Kebijakan Dividen?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah: Untuk mengetahui Pengaruh Peluang Investasi terhadap Kebijakan Dividen (Studi Empiris pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2019).

1. Untuk mengetahui Pengaruh Peluang Investasi terhadap Kebijakan Dividen (Studi Empiris pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2019).
2. Untuk mengetahui Pengaruh Kebijakan Hutang terhadap Kebijakan Dividen (Studi Empiris pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2019).
3. Untuk mengetahui Pengaruh Pertumbuhan Penjualan terhadap Kebijakan Dividen (Studi Empiris pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2019).
4. Untuk mengetahui Pengaruh Peluang Investasi, Kebijakan Hutang dan Pertumbuhan Penjualan memiliki pengaruh simultan terhadap Kebijakan

Dividen (Studi Empiris pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2019).

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian merupakan suatu yang sangat berharga untuk mengimplementasikan teori-teori yang diperoleh peneliti selama kuliah di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA dan juga memberikan manfaat untuk berbagai antara lain :

##### 1. Bagi Institusi Uhamka

Diharapkan dari hasil ini dapat memberikan penambahan dalam ilmu pengetahuan serta menjadi bahan bacaan di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Prof. DR. Hamka dan dapat m bagi mahasiswa lain untuk mendukung kegiatan akademis di masa yang akan datang.

##### 2. Bagi Praktisi

###### 1) Manajemen Perusahaan

Hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai suatu acuan untuk mengetahui komitmen organisasi karyawan. Agar perusahaan dapat menentukan strategi untuk mempertahankan karyawan yang diinginkan perusahaan.

###### 2) Bagi Investor atau Calon Investor

Bagi investor dan perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk pertimbangan dan mengevaluasi kinerja perusahaan guna memperoleh kepastian tingkat pengembalian dalam investasi yang dilakukan.

### 3) Bagi Pemilik Perusahaan

Bagi Pemilik Perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan pertimbangan agar perusahaan dapat menyajikan laporan keuangan secara tepat waktu.



## DARTAR PUSTAKA

- Aji, B. H. S., & Majidah. (Desember 2018). Pengaruh Struktur Kepemilikan, Kebijakan Hutang dan Ukuran Perusahaan terhadap Kebijakan Dividen. *Journal Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Telkom*. Vol. 5. No. 3.
- Andaswari, S. (2017). Analysis of Investment Opportunity Set to Construction Companies Registered in IDX. *International Journal Of Academic Research In Accounting, Finance And Management Science*, Volume 3.
- Andestiana, R. H. S. (Mei 2018). Pengaruh Profitabilitas, Kebijakan Hutang, dan Pertumbuhan Aset terhadap Kebijakan Dividen. *Jurnal Akuntansi Universitas Muhammadiyah Tangerang*. Vol. 2. No. 2.
- Evant, S. T. & Zulvia, Y. (Desember 2019). Pengaruh Profitabilitas, Pertumbuhan Penjualan dan Ukuran Perusahaan Terhadap Kebijakan Dividen Pada Perusahaan Manufaktur Sektor Industri Barang Kosumsi yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2012-2017. *Journal Akuntansi Universitas Negeri Padang*. Vol. 2. No. 4.
- Hartono. (Agustus 2019). Pengaruh *Return On Asset, Free Cash Flow, Debt To Equity Ratio*, dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Kebijakan Dividen Pada Perusahaan *Property Dan Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2016. Vol. 3. No. 2. *Journal Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Prima Indonesia*. Vol. 3. No. 2.
- Hidayat, A. W., Danial M. D., & Jhoansyah, D. (Juli 2019). Pengaruh *Investment Opportunity Set* dan Profitabilitas pada Kebijakan Dividen Perusahaan Manufaktur. *Journal Of Management And Bussenis Universitas Muhammadiyah Sukabumi*. Vol. 1. No. 1.
- Luh Fajarini, I.M., dan Ni Made, D.R. (2014). Pengaruh Kesempatan Investasi, dan Likuiditas Pada Kebijakan Dividen Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di BEI. *E-Journal Akuntansi. Universitas Udayana*. Hal. 200-205.
- Luthfiana, B. F., & Riduwan, A. (Oktober 2018). Pengaruh *Cash Flow, Investment Opportunity Set Dan Leverage* terhadap Kebijakan Dividen. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIESIA) Surabaya*. Vol. 7. No 10.
- Muslih, M. (Februari 2019). Pengaruh *Debt To Equity Ratio, Collateralizable Asset, Sales Growth, Free Cash Flow* dan Ukuran Perusahaan terhadap Kebijakan Dividen. *Journal Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Telkom*. Vol. 3. No. 1.

- Novianti, W. E. Z., & Amanah, L. (September 2017). Pengaruh Profitabilitas, *Growth*, Kebijakan Hutang dan Kepemilikan Institusional terhadap Kebijakan Dividen. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia*. Vol. 6. No.9.
- Nugraheni, Pangestuti. (2015). Pengaruh Profitabilitas, Kesempatan Investasi dan Pertumbuhan terhadap Kebijakan Dividen Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2014. *E-journal : Keuangan*.
- Nurhayati, S. N. (2018). The Influence of Profitability, Liquidity, and Investment Opportunity to Dividend Policy on Companies Listed in the LQ-45 Index. *International Journal Of Academic Research In Accounting, Finance And Management Science*, Volume 65.
- Pratama, D. R. (Februari 2019). Pengaruh Aktifitas, Solvabilitas, *Sales Growth* dan Ukuran Perusahaan terhadap Kebijakan Dividen Pada Industri Manufaktur. *Journal Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Telkom*. Vol. 8. No. 2.
- Putri, R. Ayu. (Juni 2017). Pengaruh Kebijakan Hutang, Profitabilitas, Likuiditas Dan Kesempatan Investasi Terhadap Kebijakan Dividen. *Journal Ilmu dan Riset Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya*. Vol. 6. No. 6.
- Rizqia., Dwita, A. (2014). Effect Of Managerial Ownership, Finance Leverage, Profitability, Firm Size, And Investment Opportunity Set On Dividend Policy And Firm Value. *Journal Of Finance And Accounting*. Vol. 4. No.11.
- Samento, Jaquelina, N.L., Kentahadi dan Nuzula, N.F. (2014). The Effect Of Investment Opportunity. *Set And Corporate-Finance And Accounting*, Vol. 4. No.11.
- Sudarmono, M. I. Y. M. (Maret 2020). Pengaruh Kesempatan Investasi, Profitabilitas, Dan *Leverage* terhadap Kebijakan Dividen. *Journal Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Telkom*. Vol. 7. No. 2.
- Triatmojo, P. (Februari 2016). Pengaruh Laba Bersih, Arus Kas Operasi Dan Pertumbuhan Penjualan terhadap Kebijakan Dividen Pada Perusahaan Manufaktur Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2013. *Journal Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Telkom*. Vol. 3. No. 1.

Wulandari, U. D., & Suardana, A. K. (Juli 2017). Pengaruh Profitabilitas, Kesempatan Investasi, *Free Cash Flow* Dan *Debt Policy* pada Kebijakan Dividen Perusahaan Manufaktur. *Journal Akuntansi Universitas Udayana (Unud) Bali, Indonesia*. Vol. 20. No.1.

