

**PENGARUH FREE CASH FLOW TERHADAP
DIVIDEND PAYOUT RATIO PERUSAHAAN REAL ESTATE
YANG SELALU MEMBAGIKAN DEVIDEN SELAMA
PERIODE 2005-2009 YANG TERDAFTAR DI BEI**

SKRIPSI

*Diajukan untuk memenuhi persyaratan gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi Manajemen*

Oleh

PANDI WICAKSONO

06 152 041



**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2011**



No. Alumni Universitas :	PANDI WICAKSONO	No. Alumni Fakultas :
a). Tempat / Tgl Lahir : Medan / 13 Juni 1987 b). Nama Orang Tua : Kurniadi Ginting dan Satinah c). Fakultas : Ekonomi d). Jurusan : Manajemen e). No. BP : 06152041 f) Tgl Lulus : 26 Januari 2011 g). Predikat Lulus : Sangat Memuaskan h). IPK : 3,00 i) Lama Studi : 4 tahun 5 bulan j). Alamat Orang Tua : Jln. Sei Glugur, Dusun V Kuta Jurung, Kec. Pancur Batu, Kab. Deli Serdang, SUMUT.		

**PENGARUH FREE CASH FLOW TERHADAP
DIVIDEND PAYOUT RATIO PERUSAHAAN REAL ESTATE YANG SELALU MEMBAGIKAN
DEVIDEN SELAMA PERIODE 2005-2009 YANG TERDAFTAR DI BEI**

*Skripsi SI Oleh : Pandi Wicaksono
Pembimbing : Drs. Alimunir, MM*

ABSTRAK

Besar kecilnya pembagian deviden dipengaruhi oleh beragam faktor, seperti : kondisi ekonomi makro, peraturan perpajakan, tingkat laba bersih yang dihasilkan, dan sebagainya. Namun dari banyak faktor tersebut, para ahli keuangan menganggap bahwa hanya ketersediaan kas aktual (*Free Cash Flow*) sajalah yang paling berpengaruh dominan atas persentase besar kecilnya deviden yang dapat dibagikan kepada para pemegang saham. Untuk itu, tujuan penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *Free Cash Flow* terhadap *Dividend Payout Ratio* Perusahaan Real Estate dan Properti yang selalu membagikan devidennya selama tahun 2005-2009 yang terdaftar di BEI (Bursa Efek Indonesia).

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kuantitatif dengan bantuan *software* SPSS, untuk mendukung hasil pengujian hipotesis (*hypothesis testing*). Sedangkan sumber data berupa data historis sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa selama tahun 2005 sampai dengan tahun 2009, kebijakan pembagian deviden pada perusahaan real estate dan properti selalu dipengaruhi oleh ketersediaan kas aktual (*Free Cash Flow*) perusahaan. Oleh sebab itu, hanya dengan meningkatkan arus kas aktual (*Free Cash Flow*) sajalah, perusahaan – perusahaan yang tergabung dalam industri real estate dan properti dapat meningkatkan kekayaan pemegang saham dalam bentuk pembagian deviden yang terus meningkat, sehingga dampaknya pula akan berbanding lurus dengan peningkatan nilai perusahaan.

Skripsi telah dipertahankan di depan sidang penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal : 26 Januari 2011

Abstrak telah disetujui oleh penguji:

Tanda Tangan			
Nama Terang	Drs. Alimunir, MM	Rida Rahim, SE, MM	Sari Surya, SE, MM

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen:

Dr. Harif Amali Rivai, SE, Msi
Nip. 19710221 199701 1 001

Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftarkan ke Fakultas / Universitas Andalas dan mendapat nomor Alumnus:

	Petugas Fakultas/ Universitas	
Nomor Alumni Fakultas:	Nama	Tanda Tangan
Nomor Alumni Universitas:	Nama	Tanda Tangan

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Adanya *trade off* antara *return* dan *risk* (Brigham et al, 2003:244) merupakan hal lumrah yang dipahami dengan baik oleh banyak pihak yang terlibat dalam dunia bisnis terutama oleh para investor. Namun besar kecilnya deviden tidak hanya ditentukan berdasarkan besar kecilnya laba bersih, banyak faktor kompleks yang memengaruhi kebijakan deviden, tergantung dengan kondisi *internal* (mikro) dan *eksternal* (makro) yang sedang dihadapi perusahaan, juga ekspektasi manajer terhadap kinerja perusahaan di masa mendatang turut berpengaruh bagi kebijakan pembagian deviden. Dengan asumsi dasar yang terkenal dalam ilmu manajemen, yang menyatakan bahwa pihak *internal* (manajemen) lebih mengetahui kondisi perusahaan dibandingkan pihak *eksternal* (*stakeholders*), sesuai dengan *signaling hypothesis* atau *information content*, seperti investor misalnya (Sawir, 2004: 118) terutama investor yang kepemilikan sahamnya relatif kecil dibandingkan keseluruhan jumlah saham yang ada (pemegang saham minoritas). Maka bagi manajer yang meyakini bahwa pada masa mendatang pertumbuhan ekonomi akan membaik, dan bila dari data historis penjualan terlihat adanya korelasi positif antara dua variabel tadi, tidak tertutup kemungkinan bila pihak manajemen tidak akan membagikan devidennya kepada para pemegang saham melainkan deviden tersebut akan digunakan untuk mendanai ekspansi usaha perusahaan (Brigham et el, 1999, Vol.II:77).

Namun, tarik ulur antara kepentingan pemegang saham dan para investor seringkali menimbulkan konflik dan menimbulkan biaya tambahan untuk mengatasinya yang dikenal sebagai biaya keagenan/*agency cost* (Fabozzi and Pamela, 2003:18). Jansen (1986) menyatakan bahwa manajer memiliki insentif untuk memperbesar perusahaan melebihi ukuran optimalnya sehingga mereka tetap melakukan investasi meskipun menghasilkan *net present value* negatif. *Overinvestment* semacam ini dilakukan dengan menggunakan dana yang dihasilkan dari sumber internal perusahaan yaitu aliran kas bebas untuk menghindari pengawasan yang berhubungan dengan penambahan modal dari luar perusahaan. Padahal dana semacam ini seharusnya dibayarkan kepada pemegang saham dalam bentuk peningkatan dividen atau pembelian kembali saham perusahaan.

Dengan demikian, besar kecilnya dividen yang dibayarkan kepada pemegang saham tergantung pada kebijakan dividen masing-masing perusahaan dan dilakukan berdasarkan pertimbangan berbagai faktor. Menurut Lintner dalam Salaria Rashid (2009) (yang merupakan pionir dalam penelitian *dividend factors*, faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen suatu perusahaan diantaranya adalah ukuran perusahaan, prospek pertumbuhan perusahaan (dalam hal ini dapat terlihat dari alokasi dana di masa mendatang untuk mendanai perolehan aset tetap), dan preferensi para pemegang kebijakan untuk menggunakan pendanaan *eksternal*.

Sedangkan menurut Gitman (2003) faktor – faktor yang mempengaruhi kebijakan deviden suatu perusahaan adalah *debt covenant*, likuiditas, posisi kas,

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Hasil penelitian menemukan hasil yang sama dengan hasil yang diperoleh oleh para peneliti sebelumnya menyangkut pengaruh *Free Cash Flow* terhadap *Dividend Payout Ratio*. Karena penelitian termasuk kedalam jenis *hypothesis testing*, maka hasil dapat mendukung hipotesis tersebut; bahwa memang ada pengaruh signifikan besarnya FCF terhadap jumlah DPR yang dibagikan kepada pemegang saham, khususnya pada industri real estate dan properti yang selalu membagikan deviden selama periode 2005-2009.

Walaupun pada mulanya, terdapat data yang terlihat mencolok (pada grafik 1.1 BAB I hal.12) yakni data dari perusahaan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. (PJAA), PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (JSPT) dan PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA), hasil pembahasan SPSS mampu menjelaskan hubungan regresi yang ada.

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk. (PJAA) membukukan FCF (*Free Cash Flow*) terbesar dari semua sampel dari akhir tahun pembukuan 2009-2008, yakni sebesar Rp505.632.090.018,01. PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA) membukukan FCF sebesar Rp501.404.951.787,35 pada tahun pembukuan 2007-2006, dan merupakan data FCF tertinggi pada periode tersebut. Sedangkan PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (JSPT) membukukan FCF terendah dari keseluruhan data periode yakni Rp - 787.948.141.013,19.

DAFTAR PUSTAKA

1. Brigham, Eugene F.; Houston, Joel F. (2003), *Fundamentals of Financial Management*, 10th ed., Harcourt, New York.
2. Brigham, Eugene F.; Houston, Joel F. (1999), *Manajemen Keuangan*, edisi 9, Vol. I Harcourt, New York.
3. Brigham, Eugene F.; Houston, Joel F. (1999), *Manajemen Keuangan*, edisi 9, Vol. II Harcourt, New York.
4. Broyles, Jack (2003), *Financial Management and Real Option*, 2nd ed., John Wiley & Sons, Chicester, England.
5. Carmichael, D.R.; Whittington, Ray O.; Graham, Lynford (2007), *Accountant's Handbook : Financial Accounting and General Topics*, Vol. 1, John Wiley & Sons, Hoboken, New Jersey.
6. Choi, Frederick D.S. (2003), *International Finance and Accounting Handbook*, 3rd ed., John Wiley & Sons, Hoboken, New Jersey.
7. Chorafas, Dimitris N. (2002), *Liabilities, Liquidity and Cash Management: Balancing Financial Risk*, John Wiley & Sons, New York.
8. Collin, S.M.H. (2007), *Dictionary of Accounting*, 4th ed., A & C Black, London.
9. Davis, E Philips & Zhu Haibin (2004), "Bank Lending and Commercial Property Cycles: Some Cross-Country Evidence", BIS Working Paper No.150, 2004.
10. Elliot, Barry; Elliot, Jamie (2007), *Financial Accounting and Reporting*, 11th ed., Financial Times Prantice Hall, United Kingdom.
11. Fabozzi, Frank J.; Drake, Pamela Peterson; Polimeni, Ralph S. (2008), *The Complete CFO Handbook: From Accounting to Accountability*, John Wiley & Sons, Hoboken, New Jersey.
12. Fabozzi, Frank J.; Pamela, Peterson P. (2003), *Financial Management and Analysis*, 2nd ed., John Wiley & Sons, Hoboken, New Jersey.
13. Gitman, Lawrence J. (2003). *Principles of Managerial Finance*. 10th edition. Addison Wesley.