BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Perusahaan

Industri *property* dan *real estate* adalah industri yang bergerak dibidang pengembangan jasa dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Produk yang dihasilkan dari industri *property* dan *real estate* dapat berupa perumahan, *apartment*, ruko, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan. Sampai awal bulan mei 2015 jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia adalah 49 perusahaan (www.sahamok.com). Dalam perkembangannya, sektor *property* sering mengalami pasang surut. Pengusaha yang cerdik tahu kapan akan membangun dan memasarkan produkproduknya.

Pada tahun 1997 proyek *property* sempat berhenti seketika, padahal waktu itu industri *property* sedang tumbuh pesat. Begitu juga pada penghujung tahun 2008, sektor *property* kembali diguncang oleh krisis global yang berawal dari *subprime mortgage* di Amerika Serikat. Namun seiring dengan penurunan BI rate pertumbuhan sektor *property* kembali meningkat. Perkembangan makro ekonomi diproyeksikan akan berdampak positif bagi kemajuan sektor *property* dan *real estate.* Penurunan suku bunga telah membuat masyarakat yang menyimpan dananya di deposito kembali mengeluarkan dananya untuk diinvestasikan, salah satunya pada sektor *property* dan *real estate*. Prospek bisnis ini dinilai akan terus membaik. Sektor ini dinilai mampu menarik investor karena nilai return yang

berlipat dalam jangka panjang, walaupun tidak sedikit yang juga tertarik pada sektor lain yang menguntungkan dalam jangka pendek.

Industri *real estate* dan *property* memiliki berbagai aktivitas dalam operasionalnya. Secara umum, kegiatan usaha pada industri *real estate* dan *property* adalah sebagai berikut:

1. Bertindak atas nama pemilik dalam segala hal mengenai pemeliharaan dan pengelolaan baik rumah tinggal, kondominium apartment, dan bangunan lainnya.
2. Industri *real estate* dan *property* bertindak untuk mengelola proyek-proyek pembangunan dan pengembangan, melakukan perbaikan dan pemeliharaan gedung.
3. Bergerak dalam bidang usaha pengembang dan pembangunan (*real estate*) dengan melakukan investasi melalui anak perusahaan.
4. Usaha konstruksi dan pembangunan real estate serta perdagangan umum.
5. Persewaan perkantoran, pusat perbelanjaan, *apartment* dan hotel, pembangunan perumahan, hotel, dan *apartment* beserta segala fasilitasnya.
6. Menjalankan usaha di bidang kawasan industri berikut sarana penunjangnya, seperti pembangunan perumahan atau *apartment*, perkantoran/pertokoan, pembangunan dan pengelolaan instalasi air bersih, limbah, telepon, listrik, penyediaan fasilitas olahraga dan rekreasi di kawasan industri, serta ekspor dan impor barang.

7. Pengembangan kota (*urban development*), yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa-jasa pendukung.
8. Pengembangan *real estate*, golf dan *country club*, serta kantor dan perdagangan.
9. Pengelolaan fasilitas rekreasi dan restoran.

Adapun secara umum, industri *real estate* dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Sektor perkebunan, pertambangan, dan perhutanan (perkebunan karet, perkebunan kelapa sawit, kehutanan, pertambangan batubara, dan lain-lain).
2. Sektor perumahan (rumah tinggal, perumahan multifungsi, komplek *real estate*, dan lain-lain).
3. Sektor komersial (pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, *apartment*, hotel, *trade center*, dan lain-lain).
4. Sektor industri (komplek perindustrian, baik industri berat, menengah, dan ringan, dan lain-lain). Industri *property*, terdiri dari *property* komersial dan *property* non komersial.

Didalam perusahaan, *property* terbagi kedalam tiga bagian, yaitu *property* berwujud, *property* tidak berwujud, dan surat berharga. *Property* berwujud dibagi menjadi dua bagian, yaitu *real property* yang merupakan perusahaan pengembangan tanah, bangunan, dan lain-lain, dan personal *property* yang meliputi mesin, peralatan, perlengkapan dan furnitur, barang bergerak, peralatan operasional, dan perhiasan. *Property* tidak berwujud meliputi *goodwill*, hak paten,

franchises, merek dagang, hak cipta, dan proses kepemilikan. Adapun surat berharga meliputi saham, investasi, deposito, dan piutang dagang.

Beberapa jenis usaha industri *real estate* dan *property* meliputi:

1. Penilaian, yaitu profesional penilaian layanan.
2. *Brokerages*, yaitu membantu pembeli dan penjual dalam transaksi.
3. Pengembangan, yaitu meningkatkan lahan untuk penggunaan dengan menambahkan atau mengganti bangunan.
4. Manajemen *properti*, yaitu pengelola properti untuk pemiliknya.
5. Layanan relokasi, yaitu relokasi orang atau usaha negara yang berbeda.

4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan

4.1.1.1. PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk.

PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (Perusahaan) didirikan pada tanggal 14 Mei 1991. PT Gowa Makassar Tourism Development Tbk (Perseroan) adalah perusahaan yang bergerak di bidang investasi dan pengembangan kota mandiri (*township development*). Saat ini, kegiatan usaha Perseroan adalah pengembangan kota mandiri Tanjung Bunga, berlokasi di Makassar, Sulawesi Selatan, yang pembangunan fisiknya telah dimulai sejak tahun 1997.

Tercatatnya perusahaan sebagai Perusahaan Terbuka ini adalah merupakan catatan penting dalam sejarah perkembangan dunia usaha di Sulawesi Selatan serta Kawasan Timur Indonesia pada umumnya. PT GMTD Tbk telah mencatatkan dirinya sebagai perusahaan pertama yang berdomisili di Kota Makassar yang menjadi Perusahaan Terbuka.Sedangkan bagi PT GMTD Tbk, dengan telah *go*

public tersebut berarti akan memberi peluang bisnis yang lebih luas serta semakin memperkuat posisi perusahaan di dalam era persaingan pasar bebas.

Keberhasilan membangun dan mengembangkan kawasan Tanjung Bunga menjadi sebuah Kota Mandiri yang telah terlihat pada saat ini adalah buah dari dedikasi dan sikap profesionalisme dari pihak manajemen dalam pengelolaan perusahaan. Selain itu keberhasilan ini pun diraih karena ditopang oleh adanya kepercayaan dari masyarakat, pemegang saham, investor serta pemerintah daerah.

Pendapatan Perseroan diperoleh terutama dari penjualan rumah dan kavling hunian, penjualan lahan siap bangun untuk komersial, dan pendapatan dari fasilitas komersial dan rekreasi yang dibangun. Sedangkan biaya-biaya Perseroan terutama adalah biaya konstruksi, pemasaran dan promosi, serta beban umum dan administrasi termasuk biaya tenaga kerja (BTK). (http://nasional.news.viva.co.id)

4.1.1.2. PT. Jaya Real Property Tbk.

PT Jaya Real Property, Tbk. merupakan salah satu perusahaan pengembang *real estate* terkemuka di Indonesia dengan portofolio di Jakarta Selatan, Barat dan Pusat. Didirikan tahun 1979, Perusahaan memfokuskan usahanya pada pembangunan dan pengembangan kawasan pemukiman terpadu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dari berbagai tingkatan. Bintaro Jaya, proyek unggulan di Jakarta Selatan, adalah kota satelit yang dibangun di atas lahan seluas 2.000 hektar dengan beragam pilihan rumah yang dilengkapi dengan sejumlah fasilitas terbaik diantaranya; sekolah unggulan, pelayanan kesehatan, pusat perbelanjaan, tempat usaha, rekreasi serta jaringan transportasi yang terintegrasi. Terdaftar di Bursa Efek Indonesia sejak tahun 1994, PT Jaya Real Property Tbk berkomitmen untuk selalu

menjaga pertumbuhan usaha dan meningkatkan kepercayaan para pemegang saham, pelanggan, lingkungan dan masyarakat dengan menjadi mitra usaha yang bertanggung jawab.

4.1.1.3. PT. Perdana Gapuraprima Tbk.

PT. Perdana Gapuraprima Tbk (PGP), adalah salah satu *subholding company* dari Grup Gapura Prima, kelompok usaha *property* nasional yang telah berkiprah selama kurang lebih 30 tahun dalam berbagai pengembangan proyek properti di Indonesia. Pada tahun 1980, ketika didirikan oleh Gunarso S.

Margono, Grup Gapura Prima membangun perumahan di sekitar Bekasi dan Bogor. Kini, Grup Gapura Prima telah menjadi pengembang apartemen,

perkantoran dan pusat perdagangan tidak saja di area-area sekitar Jakarta, tetapi juga di pusat kota maupun kota besar lainnya di pulau Jawa.

Sejak didirikan pada tahun 1987, PGP saat ini telah berkembang menjadi sebuah perusahaan induk tersendiri. Selain 5 (lima) proyek perumahan di Bukit Cimanggu, Metro Cilegon, Anyer Palazo, Taman Raya Citayam, Taman Raya Cilegon, melalui tiga anak perusahaan, PGP juga menangani berbagai proyek lainnya, antara lain: The Bellagio dan Bellagio Mansion, The Bellezza Permata Hijau serta Serpong Town Square. Apartemen dan Shopping arcade The Bellagio serta The Bellagio Mansion di kawasan Mega Kuningan, Jakarta adalah buah karya PGP melalui PT. Sendico Wiguna Lestari.

PT. Perdana Gapuraprima Tbk. menjalankan usaha dibidang pengembangan perumahan, apartemen, hotel, perkantoran dan pusat perbelanjaan. Dalam perjalanan usahanya, beberapa proyek sudah selesai dijual seluruhnya kepada

pembeli, beberapa yang lainnya sudah dikempangkan dan sedang dibangun, dan sejumlah proyek sedang direncanakan untuk dibangun dan dikembangkan di masa mendatang. (http://viva.co.id)

4.1.1.4. PT. Alam Sutera Realty Tbk.

PT. Alam Sutera Realty Tbk adalah anak perusahaan dari grup Argo Manunggal yang bergerak di bidang property developer, didirikan oleh Harjanto Tirtohadiguno pada 3 November 1993. Awalnya perusahaan ini bernama PT Adhihutama Manunggal, kemudian berganti nama menjadi PT Alam Sutera Reality Tbk pada 19 September 2007.

Setelah lebih dari 19 tahun sejak didirikan, Perusahaan telah menjadi pengembang properti terintegrasi yang memfokuskan kegiatan usahanya dalam pembangunan dan pengelolaan perumahan, kawasan komersial, kawasan industri, dan juga pengelolaan pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan perhotelan (pengembangan kawasan terpadu). Pada tahun 1994 Perusahaan mulai mengembangkan proyek pertama di sebuah kawasan terpadu bernama Alam Sutera yang terletak di Serpong Utara, Tangerang Selatan, provinsi Banten dan berlanjut hingga saat ini. Selain itu Alam Sutera juga melakukan pengembangan ke daerah Riau, Batam, dan Cianjur. Perusahaan ini menjadi perusahaan publik dan tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 18 Desember 2007.

Saat ini perumahan alam sutera merupakan price leader untuk kawasan serpong dimana harga tanah di sana mencapai 8 jt/m2 pada tahun 2011. Hal ini karena dibukanya akses tol langsung ke kawasan ini pada tahun 2009. Konsep bisnis ke depannya adalah untuk membangun property yang mendatangkan nilai

sewa seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan *exhibition center*. pada tahun 2012 Perusahaan juga memasarkan beberapa *cluster* baru di proyek Suvarna Padi Golf Estate, Pasar Kemis, Tangerang dan melakukan akuisisi atas beberapa aset di lokasi strategis di Bali dan gedung perkantoran di Jakarta.

Kawasan yang telah berhasil dikembangkan adalah perumahan, apartement, mall, dan superblock di kawasan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dengan posisi yang berdekatan dengan beberapa pengembang besar, antara lain BSD, Summarecon Serpong, Paramount Serpong, dan Lippo Village. Lokasi yang jadi pusat pengembangan saat ini adalah pada perumahan alam sutera tangerang dan perumahan suvarna padi di pasar kemis Tangerang. Perumahan ini juga dilengkapi dengan fasilitas umum dan sosial seperti rumah ibadah, taman bermain, rumah sakit,mal dan hotel. Akses ke perumahan ini dari Jakarta adalah melalui jalan tol Kebon Jeruk dengan keluar di pintu tol kunciran atau dari jalan tol Bintaro dan BSD.

4.1.1.5. PT. Metropolitan Kentjana Tbk.

Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI) didirikan 29 Maret 1972 dan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1975. Kantor pusat MKPI berlokasi di Jalan Metro Duta Niaga Blok B5 Pondok Indah, Jakarta Selatan.

Perusahaan mempunyai dua anak perusahaan yaitu PT Bumi Shangri La Jaya (BSJ) dan PT Pondok Indah Hotel (PIH). BSJ adalah perusahaan yang bergerak di bidang perumahan di kepulauan Batam yang masih beroperasi dengan baik. Perusahaan memiliki saham 99,64% atas anak perusahaan tersebut. PIH

adalah bergerak di bidang perhotelan, adapun hotel yang akan dimiliki dan dikelola berada di atas tanah Perusahaan.

Perusahaan memiliki 99,9% saham PIH. Ruang lingkup kegiatan Perusahaan dan anak perusahaan terutama meliputi bidang real estat, pembangunan perumahan, penyewaan dan pengelolaan pusat perbelanjaan, apartemen, perkantoran, perhotelan di Jakarta dan Batam serta jasa pemeliharaan, pembersihan dan pengelolaan. Saat ini Perusahaan mempunyai 8 unit usaha properti di Jakarta dan 1 unit usaha perumahan di Jakarta dan Batam. Dan Saat ini, kegiatan utama MKPI adalah penyewaan ruang pusat perbelanjaan, perkantoran dan apartemen dan penjualan tanah dan bangunan.

MKPI dan Anak Usaha memiliki dan mengelola pusat perbelanjaan (Mal) Pondok Indah I, II dan Street Gallery, Pondok Indah Office Tower I, II dan III, Pondok Indah Office Park dan Apartemen Golf Pondok Indah I, II dan III serta proyek Real Estat perumahan Pondok Indah, Taman Shangril La di Batam dan Pondok Indah Hotel.

4.1.1.6. PT. Summarecon Agung Tbk.

Summarecon Agung adalah sebuah perusahaan pengembang yang menjadi pioneer dalam mengembangkan wilayah Kelapa Gading, Jakarta. Summarecon Agung didirkan oleh Soetjipto Nagaria. Perusahaan ini juga mengembangkan sayapnya menjangkau wilayah Serpong, Tangerang dengan proyek Summarecon Serpongnya dan di wilayah Bekasi dengan Summarecon Bekasi. Perusahaan ini telah menjadi perusahaan terbuka sejak go public dan mencatatkan sahamnya di.

Bursa Efek Indonesia (BEI). Berdiri pada tahun 1961 dan mulai mengembangkan kawasan Kelapa Gading pada Agustus 1962 dengan Taman Rekreasi dan Perumahan Kelapa Gading Permai. Perlahan tapi pasti, perkembangan perumahan diikuti oleh area ekonomi. Summarecon Agung juga mendirikan Ruko di sepanjang jalan Bulevar Kelapa Gading. Tahun 1967 mulai menjangkau daerah Gading Serpong.

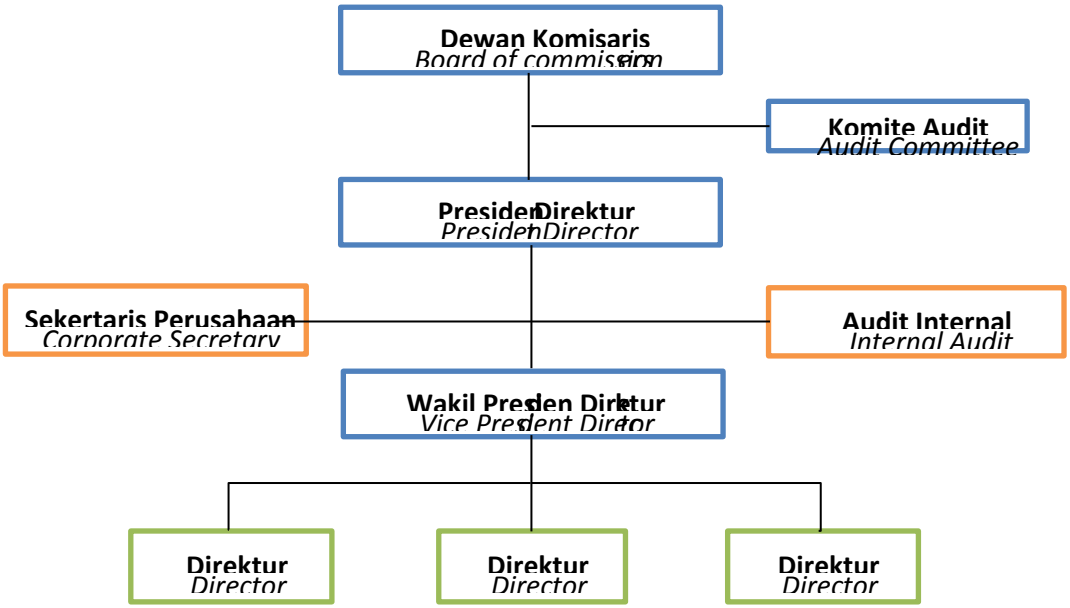
Pada tahun 1970 Klub Kelapa Gading yang merupakan klub olah raga (*sport club*) yang terlengkap dan terbesar di Indonesia pada saat itu berdiri. Tahun 1973-1974 membangun kompleks perumahan eksklusif di Bukit Gading Villa. Pada tanggal 7 Mei 1976, PT Summarecon Agung mencatatkan sahamnya di BEJ dan BES.

Sementara itu tahun 1975, mulai membangun Plaza Kelapa Gading yang menjadi cikal bakal Mal Kelapa Gading. Tahun 1977 membangun apartemen pertamanya yaitu Summerville Apartments beserta Plaza Summarecon yang menjadi kantor pusatnya yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur.

Sampai saat ini, pembangunan terus berlanjut, baik itu apartemen, kompleks perumahan, bursa mobil, Mall dan hotel. Saat ini Summarecon Agung telah menghasilkan hampir 20.000 unit rumah, apartemen, pusat perbelanjaan dan berbagai fasilitas lainnya di Summarecon Kelapa Gading, Summarecon Serpong, dan Summarecon Bekasi. Ke depannya, Summarecon Agung juga akan memperluas usahanya ke Bandung dan Bogor.

4.2 Struktur Organisasi Perusahaan

4.2.1. Struktur Organisasi PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk.



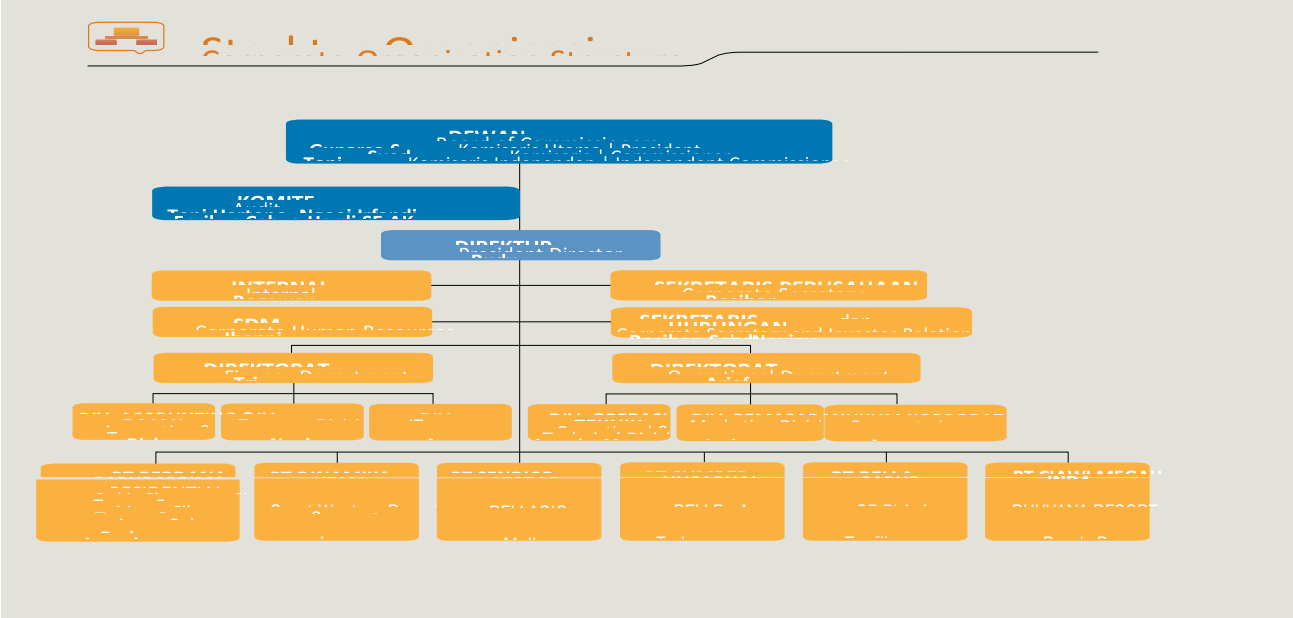
Gambar 4.2.1
Struktur Organisasi PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk

4.2.2 Struktur Organisasi PT.Jaya Real Property Tbk.



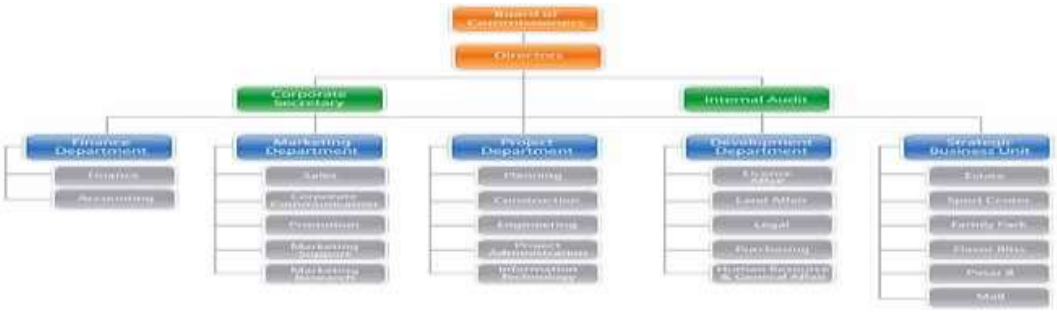
Gambar 4.2.2
Struktur Organisasi PT. Jaya Real PropertyTbk

4.2.3 Struktur Organisasi



Gambar 4.2.3
Struktur Organisasi PT Perdana Gapura Prima

4.2.4 Struktur Organisasi



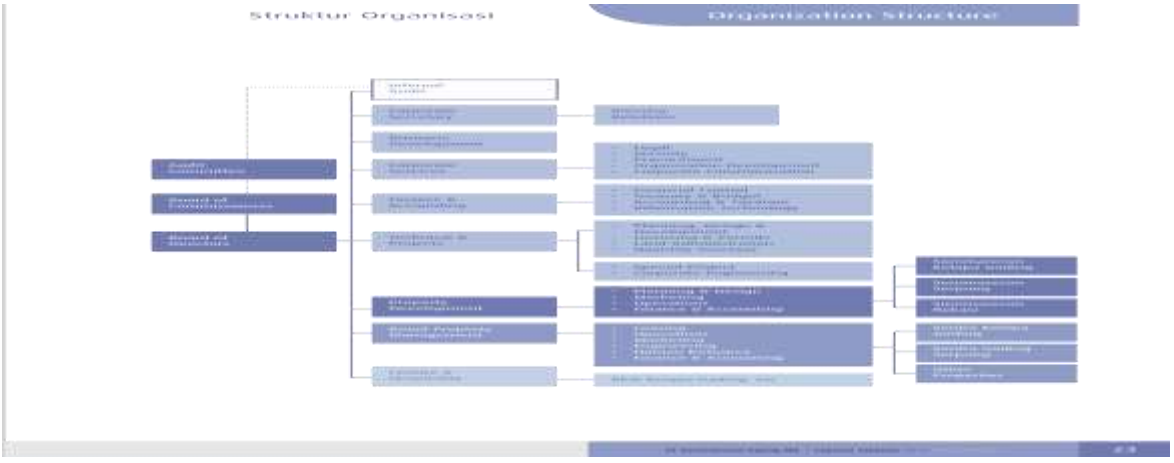
Gambar 4.2.4
Struktur Organisasi PT. Alam Sutera reality Tbk.

4.2.5 Struktur Organisasi Metropolitan kencanaTbk.



Gambar 4.2.5
Struktur Organisasi PT. Metropolitan Kencana

4.2.6 Struktur Organisasi summarecon agung Tbk.



Gambar 4.2.6
Struktur Organisasi PT. Summarecon Agung Tbk.

4.3 Pembahasan Penelitian

4.3.1 Analisis Deskriptif

4.3.1.1 Perkembangan Laba Bersih Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Definisi Laba Bersih adalah laba operasi ditambah pendapatan nonoperasi (Seperti pendapatan bunga) dikurangi biaya nonoperasi (seperti biaya bunga) dikurangi pajak

Laba Bersih = Laba Operasi – Pajak Penghasilan

Sumber : Hongren (2005:73)

Tabel dan grafik dibawah ini adalah perkembangan dan rata-rata Laba Bersih dari periode 2010-2014, yaitu sebagai berikut :

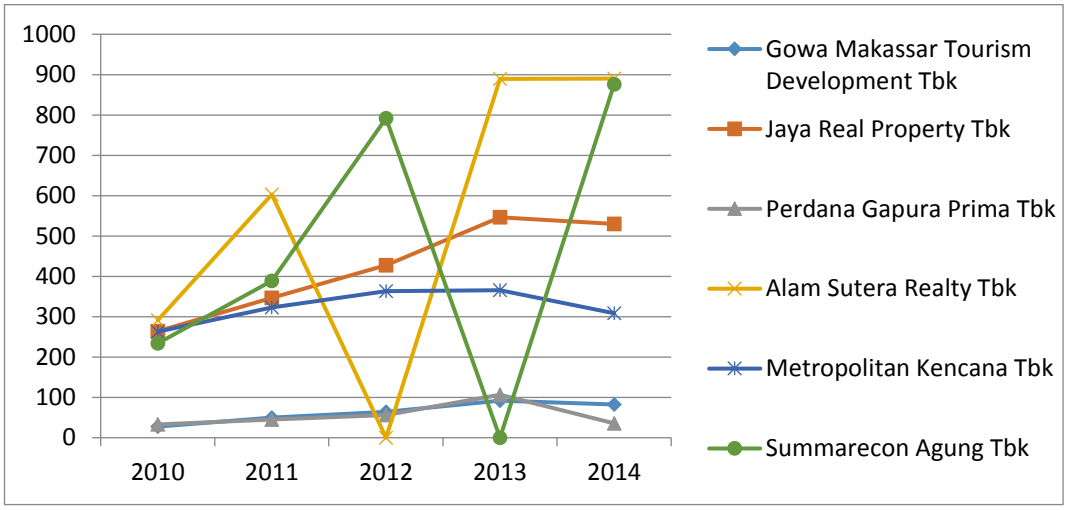
Tabel 4.1

Perkembangan Laba Bersih Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

No.	Nama Perusahaan	Tahun	Laba Bersih (Milyar Rp)	Perkembangan (%)	
1	Gowa Makassar Tourism Development tbk.	2010	27,572		
2		2011	49,685	80,20%	NAIK
3		2012	64,373	29,56%	NAIK
4		2013	91,845	42,68%	NAIK
5		2014	82,557	-10,11%	TURUN
6	Jaya Real Property Tbk.	2010	263,799		
7		2011	346,699	31,43%	NAIK
8		2012	427,925	23,43%	NAIK
9		2013	546,27	27,66%	NAIK
10		2014	529,516	-3,07%	TURUN
11	Perdana Gapura Prima Tbk.	2010	32,895		
12		2011	44,855	36,36%	NAIK
13		2012	56,282	25,48%	NAIK

14		2013	106,511	89,25%	NAIK
15		2014	35,472	-66,70%	TURUN
16	**Alam Sutera Realty Tbk.**	2010	290,895		
17		2011	602,737	107,20%	NAIK
18		2012	1,216,092	101,76%	NAIK
19		2013	889,577	26,84%	NAIK
20		2014	890,173	0,07%	NAIK
21	**Metropolitan Kencana Tbk.**	2010	262,848		
22		2011	323,002	22,89%	NAIK
23		2012	363,05	12,40%	NAIK
24		2013	365,563	0,69%	NAIK
25		2014	308,156	-15,70%	TURUN
26	**Summarecon Agung Tbk.**	2010	234,337		
27		2011	388,707	65,88%	NAIK
28		2012	792,086	103,77%	NAIK
29		2013	1,095,888	38.35%	NAIK
30		2014	875,949	-20,06%	TURUN

Sumber : *Indonesia Stock Exchange* (Sudah diolah)



Gambar 4.3

Grafik Perkembangan Laba Bersih Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Jaya real property

Perusahaan jaya real propety pada tahun 2014 mencatat penjualan yang kurang memuaskan, untuk menjaga stabilitas pendapatan, laba operasi dan laba

bersih setelah pajak.Total penjualan secara keseluruhan pada tahun 2014 turun sebesar 11% menjadi Rp 2 triliun. Bintaro Jaya dan Graha Raya tetap menjadi penyumbang terbanyak sebesar Rp 1,5 triliun, tetapi penurunan ini sebagian besar disebabkan oleh penjualan produk dengan harga yang kurang terjangkau untuk segmen yang berpenghasilan menengah, termasuk klaster baru di Distrik Discovery Bintaro Jaya dan Graha Raya, apartemen dengan harga menengah di Bintaro Plaza Residences, serta pengembangan baru di Serpong Jaya dan Jaya Imperial Park. Selama tahun tersebut, kami menyelesaikan dan melakukan serah terima bangunan kepada para konsumen sejumlah 848 rumah, kavling rumah, ruko dan kavling komersial.

Perusahaan mencatat penjualan yang kurang memuaskan, untuk menjaga stabilitas pendapatan, laba operasi dan laba bersih setelah pajak, sehingga secara keseluruhan kondisi keuangan Perusahaan kurang baik.

Perdana gapura

Selain itu terjadi penurunan laba bersih GPRA 2014 sebesar 13,99%. Laba bersih tahun 2014 sebesar Rp. 91,601 milyar dibandingkan laba bersih tahun 2013 sebesar Rp. 106,511 milyar. dalam RUPS 2014 diputuskan menyetujui pembagian dividen sebesar Rp. 2,- atau Rp. 8.553.310.672 yang telah dibagikan pada bulan Agustus 2014.

Gowa makasar tourism

Total pendapatan perseroan yang tercermin pada laporan keuangan tahun 2013 adalah sebesar Rp 4,1 trilyun atau mengalami peningkatan yang cukup tinggi yaitu sebesar 18% dengan laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas

induk sebesar Rp 1,1 trilyun atau meningkat cukup tinggi sebesar 38% dari tahun sebelumnya. Pendapatan dan laba bersih ini merupakan pencapaian tertinggi dalam sejarah persereon Mal Kelapa Gading yang terintegrasi dengan La Piazza dan Gading Food City masih menjadi penyumbang utama di unit usaha ini dengan pendapatan sebesar Rp 521 milyar (59%). Summarecon Mal Serpong berhasil menempati posisi kedua yaitu sebesar Rp 259 milyar (29%). Sedangkan pada posisi ketiga, Summarecon Mal Bekasi (SMB) yang baru saja dibuka pada 28 Juni 2013 masih memberikan kontribusi yang relatif rendah dikarenakan adanya insentif bebas sewa selama 6 Unit usaha rekreasi & hospitality secara menggembirakan terus mengalami peningkatan dengan ditopang oleh keberadaan Harris Hotel Kelapa Gading yang telah beroperasi sejak bulan Mei 2010. Unit usaha ini ke depannya akan diperkuat dengan kehadiran Pop! Hotel Kelapa Gading dan Haris Hotel Bekasi yang masing-masing ditargetkan akan beroperasi pada Juni dan September 2014.

Alam sutera reality

Penjualan tanah kavling menurun dari Rp1.248,2 (US $ 129,1 juta) miliar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 66,2% menjadi Rp 750.1 miliar untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2012. Penurunan ini terutama disebabkan oleh menurunnya luas area perumahan dan kavling komersial yang kurang memberikan pemasukan dari harga jual dan infrastruktur sekitarnya yang telah selesai dibangun, termasuk kontribusi awal dari penjualan tanah kavling di Kawasan Pasar Kemis dan penurunan harga jual rata-rata per meter persegi

perumahan dan kavling komersial yang kami dijual di Kawasan Alam Sutera yang diakui untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2012.

Metropolitan

Berdasarkan laporan keuangan 2015 yang dirilis perseroan pada Rabu (30/3/2016), laba bersih tahun berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk tercatat Rp214,27 miliar, turun dari perolehan 2014 sebesarRp263,01miliar.Penurunan tersebut terjadi di sebabkan seiring dengan turunnya penjualan, penghasilan bunga yang turun tajam, serta melonjaknya kerugian lain-lain.Penjualan Metland turun tipis 2,68% menjadi Rp1,09 triliun dari Rp1,12 triliun. Beban pokok penjualan turun lebih besar yakni 8,64% menjadi Rp428,73 miliar dari Rp469,27 miliar. Sehingga, laba kotor perseroan naik tipis 1,85% menjadi Rp660,49 miliar dari Rp648,47 miliar.Sejumlah beban lainnya meningkat seperti beban pemasaran menjadi Rp54,81 miliar, beban administrasi menjadi Rp186,85 miliar, beban pajak final naik menjadi Rp66,31 miliar, beban keuangan menjadi Rp80,35 miliar.Sementara itu, penghasilan bunga turun tajam 33,58% menjadi Rp9,77 miliar dari Rp14,71 miliar. Adapun keuntungan lain-lain bersih melonjak menjadi Rp39,93 miliar dari Rp1,25 miliar

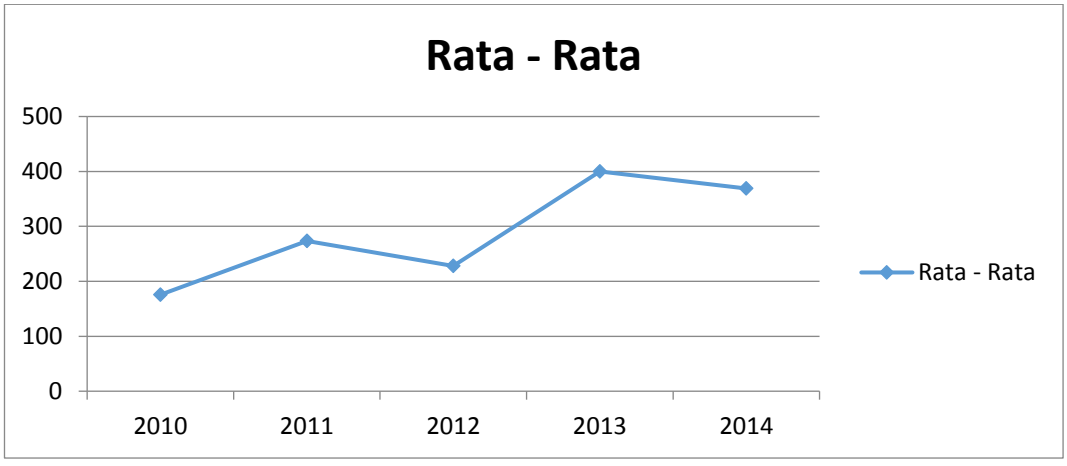
Sumarecon.

Menurut dia, laba bersih Summarecon selama 2013 mencapai Rp792 miliar atau menurunt dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp1,096 triliun. Laporan detil keuangan perusahaan pada 2013 juga mencatat angka positif. Tahun lalu perusahaan mencatat penurunan 18% dibandingkan tahun sebelumnya. Laba bersih juga menurun tajam yaitu sebanyak 38% atau senilai Rp 380 milyar. Ini di

sebabkan “Dari sisi pendapatan usaha, unit bisnis pengembangan properti masih merupakan unit bisnis yang kurang memberikan kontribusi pendapata khusus mya laba bersih.

Rata-Rata Perkembangan Laba Bersih Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Perusahaan	Tahun				
	2010	2011	2012	2013	2014
Gowa Makassar Tourism Development Tbk	27,572	49,685	64,373	91,845	82,557
Jaya Real Property Tbk	263,799	346,699	427,925	546,27	529,516
Perdana Gapura Prima Tbk	32,895	44,855	56,282	106,511	35,472
Alam Sutera Realty Tbk	290,895	602,737	1,216,092	889,577	890,173
Metropolitan Kencana Tbk	262,848	323,002	363,05	365,563	308,156
Summarecon Agung Tbk	234,337	388,707	792,086	1,095,888	875,949
Nilai Minimum	27,572	44,855	56,282	91,845	35,472
Nilai Maksimum	290,895	602,737	792,086	889,577	890,173
Rata-rata	185,39	292,61	340,74	399,95	453,63



Gambar 4.4

Grafik Rata-rata Perkembangan Laba Bersih Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Berdasarkan tabel dan gambar diatas, diketahui bahwa rata-rata perputaran modal kerja perusahaan mengalami penurunan. Perusahaan yang memiliki Laba Bersih yang tinggi dipegang oleh Alam Sutera Realty Tbk pada tahun 2010 yaitu 290,895. Ini membuktikan bahwa kinerja perusahaan tersebut pada periode 2010-2014 adalah lebih baik dari perusahaan-perusahaan lainnya. Perusahaan yang memiliki Laba Bersih terendah dipegang oleh Perdana Gapura Prima Tbk pada tahun 2014 yaitu 35,472. Ini membuktikan bahwa kinerja perusahaan tersebut yang ukur oleh Laba Bersih adalah yang paling rendah jika dibandingkan dengan perusahaan lainnya.

Memasuki tahun 2012, ekonomi Indonesia masih menghadapi risiko atas ketidakpastain global yang tinggi kendati kinerja ekonomi Indonesia tahun 2011 bisa menjadi modal besar memasuki tahun 2012 terutama karena dukungan pasar domestik yang kuat. Masih teringat jelas, sepanjang tahun 2011, isu krisis utang dan defisit anggaran akut di Yunani membuat goncangan-goncangan ekonomi terutama di pasar keuangan global, termasuk di Indonesia. UE menghadapi problem fiskal yang berat dengan defisit anggaran rata-rata tercatat 6,4 persen dari produk domestik bruto (PDB) dan rasio utang terhadap PDB sebesar 80 persen. Tidak hanya UE dijerat oleh krisis fiskal, problem anggaran di Amerika Serikat (AS) juga sangat akut. Dengan defisit anggaran sebesar 1,3 triliun dollar AS atau sekitar 8,6 persen dari perkiraan PDB 2011 dan besarnya utang pemerintah yang mencapai 15,6 triliun dollar AS atau sekitar 90 persen dari PDB. Berbagai upaya dilakukan oleh negara-negara yang tergabung dalam Uni Eropa (UE), Tantangan ekonomi Indonesia di tahun 2012 justru berasal dari sektor property.

(**Lana Soelistianingsih, Ekonom Samuel Sekuritas/lana.soelistianingsih@e-samuel.com)**

Sepanjang tahun 2014, secara keseluruhan pasar properti di Indonesia dihadapkan pada kondisi pasar yang menunjukkan gejala perlambatan. Perlambatan memang terjadi secara alami diakibatkan oleh siklus properti (*Property Cycle*).Selain itu, masih ada sejumlah alasan dibalik melambatnya sektor properti di tanah air. Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang melemah, sentimen bisnis yang menurun, ditambah kondisi harga yang sudah terlalu tinggi, kenaikan BI Rate, pemberlakuan aturan LTV (*Loan to Value*), serta permintaan yang mengalami kejenuhan, membuat pasar properti semakin lesu.

Tanpa berlangsungnya penyelenggaraan pemilu sekalipun, sektor properti di Indonesia sudah diprediksi bakal melambat pada tahun ini hingga pertengahan tahun depan.**Triwulan I** Kalangan pengembang sendiri sejatinya telah mengatasi problem perlambatan tersebut dengan melakukan strategi "resizing" dengan memasuki pasar di segmen yang lebih rendah, dan menawarkan berbagai 'gimmick' serta 'kemudahan' bagi konsumen. Meski demikian, persaingan yang sedemikian ketat dalam memperebutkan pelanggan terasa semakin berat, dengan adanya fenomena penundaan permintaan dari pasar."Primadona ada di segmen Rp 500 juta hingga Rp 1 miliar untuk hunian tapak, sedangkan untuk apartemen menengah di perkotaan yang bakal banyak permintaannya ada di rentang Rp 300-500 jutaan per unit," ujar Ali Tranghanda, direktur eksekutif Indonesia Property Watch (IPW), Ali Tranghada.

Meski terjadi perlambatan, tingkat permintaan pasar di sektor properti ternyata tetap ada yang membuat harga properti tidak akan jatuh. Sayangnya, tingkat permintaan menjadi sedikit tertunda dengan naiknya suku bunga KPR, menyusul naiknya *BI Rate.* Kenaikan suku bunga diperkirakan telah membuat permintaan terhadap properti mengalami penurunan sebesar 10-15 persen.Disisi lain, kegiatan politik menjelang Pemilu 2014 dijadikan momen yang sangat baik untuk para pengembang. Meski ekonomi melambat dan Indonesia disibukkan oleh perhelatan Pemilu, namun permintaan di subsektor perkantoran, dan ritel, serta kondominium masih berada di kisaran positif.

Upaya menggenjot penjualan properti disepanjang tahun 2014 terus dilakukan oleh kalangan pengembang, mengingat adanya pembelanjaan dana dari kegiatan partai dari mulai pembuatan kaos, bendera, dan atribut partai lainnya, serta pemasangan iklan dan sosialisasi kampanye pemilu.Langkah tersebut ternyata masih dibarengi pandangan dari sebagian pihak yang melihat kegiatan Pemilu 2014 akan berdampak pada pasar properti sehingga membuat pasar *'wait and see'*. Sikap menunggu tersebut dilakukan kalangan pebisnis termasuk di sektor properti guna mengantisipasi sambil melihat perkembangan arah politik nasional yang lebih jelas. **Oleh: Feriawan Hidayat / FER** | Sabtu, 27 Desember 2014 | 15:23 WIB.

4.2.1.2 Perkembangan Kebijakan Hutang (DER) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Definisi Kebijakan Hutang (DER) adalah rasio utang dengan ekuitas menunjukan sejauh mana pendanaan dari utang digunakan jika dibandingkan

dengan pendanaan equitas. Semakin tinggi rasio ini berarti semakin besar penggunaan modal melalui hutang. Bagi perusahaan sebaiknya penggunaan hutang tidak melebihi modal sendiri

$$DER = \frac{\text{TOTAL HUTANG}}{\text{TOTAL MODAL SENDIRI}}$$

(Bambang Riyanto, 2001:333)

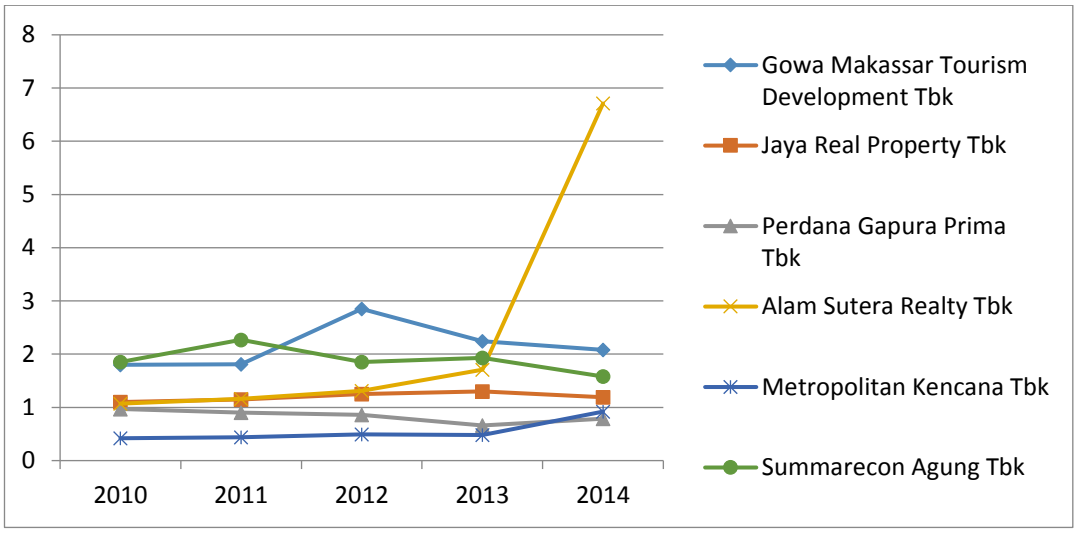
Tabel dan grafik dibawah ini adalah perkembangan dan rata-rata Kebijakan Hutang (DER) dari periode 2010-2014, yaitu sebagai berikut :

Tabel 4.2

Perkembangan Kebijakan Hutang (DER) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

No,	Nama Perusahaan	Tahun	Kebijakan Hutang (DER)	Perkembangan (%)	
1	Gowa Makassar Tourism Development tbk,	2010	1,8		
2		2011	1,81	0,56%	NAIK
3		2012	2,85	57,46%	NAIK
4		2013	2,24	-21,40%	TURUN
5		2014	2,08	-7,14%	TURUN
6	Jaya Real Property Tbk,	2010	1,1		
7		2011	1,15	4,55%	NAIK
8		2012	1,25	8,70%	NAIK
9		2013	1,3	4,00%	NAIK
10		2014	1,19	-8,46%	TURUN
11	Perdana Gapura Prima Tbk,	2010	0,97		
12		2011	0,9	-7,22%	TURUN
13		2012	0,86	-4,44%	TURUN
14		2013	0,66	-23,26%	TURUN
15		2014	0,79	19,70%	NAIK
16	Alam Sutera Realty Tbk,	2010	1,07		
17		2011	1,16	8,41%	NAIK
18		2012	1,31	12,93%	NAIK
19		2013	1,71	30,53%	NAIK
20		2014	6,71	292,40%	NAIK
21		2010	0,42		

22	Metropolitan Kencana Tbk,	2011	0,44	4,76%	NAIK
23		2012	0,49	11,36%	NAIK
24		2013	0,48	-2,04%	TURUN
25		2014	0,92	91,67%	TURUN
26	Summarecon Agung Tbk,	2010	1,85		
27		2011	2,27	22,70%	NAIK
28		2012	1,85	-18,50%	TURUN
29		2013	1,93	4,32%	NAIK
30		2014	1,58	-18,13%	TURUN



Gambar 4.5

Grafik Perkembangan Kebijakan Hutang (DER) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

GOWA MAKASAR TOURISM

Di tahun 2013, Perseroan membukukan penjualan bersih 301 miliar, atau meningkat 25% dibandingkan pencapaian pada tahun 2012 yang tercatat sebesar Rp 240 miliar. Pendapatan yang berasal dari penjualan rumah hunian dan tanah tercatat sebesar Rp 275 miliar, yang merupakan 91% dari total penjualan bersih Perseroan tahun 2013. Pada tahun 2012, penjualan rumah hunian dan tanah tercatat

sebesar Rp 180 miliar sehingga terdapat peningkatan sebesar 53%.Sedangkan pendapatan yang berasal dari penjualan lahan siap bangun pada tahun 2013 adalah sebesar Rp 17 miliar atau 6% sehingga kebijakan hutang menjadi menurun pada tahun 2013 di perusahaan gowa makasar tourism.

JAYA REAL PROPERTY

Pada tahun 2014 pendapatan Perusahaan Rp 1,9 triliun tumbuh sebesar 47% dari Rp 1,3 triliun di tahun 2013. Laba bersih tumbuh sebesar 32% menjadi Rp 722 milyar di tahun 2014. Hal ini disebabkan oleh adanya pengakuan pendapatan dari lima kavling komersial di Bintaro Jaya dan kontribusi pendapatan dari dua proyek baru, yaitu Bintaro Plaza Residences dan Bintaro Jaya Xchange Mall. Marjin Laba Bersih dari 42% pada tahun 2013 menjadi 37% di tahun 2014.Total penjualan secara keseluruhan meningkat dari Rp 1,8 triliun pada tahun 2013 menjadi Rp 2 triliun pada tahun 2014, menunjukkan pertumbuhan sebesar 11%, sesuai dengan kisaran target Perusahaan sebesar 10-15%.dengan kondisi perusahaan yang sedang membaik kebijakan hutang (DER) menjadi menurun.

PERDANA GAPURA PRIMA

Pada tahun 2013 dan 2012, properti investasi Grup berupa apartemen *service* di Bellezza Shopping Arcade Tower Albergo milik SDN dengan nilai buku masing-masing sebesar Rp45.644.802.080 dan Rp48.645.780.632, bangunan *Sport Club* di bukit Cimangu Villa, Metro Cilegon dan Anyer Pallazzo milik Entitas Induk dengan nilai buku masing-masing sebesar Rp30.801.131.054 dan Rp31.461.097.830, serta apartemen *service* di Serpong Town Square milik DKU

dengan nilai buku masing-masing sebesar Rp40.014.702.410 dan Rp42.682.349.238.Penyusutan yang dibebankan ke beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp7.747.782.795 dan Rp7.676.191.591 (Catatan 29) pada tahun 2013 dan 2012. Pada tahun 2013, seluruh properti investasi tidak diasuransikan atas nama Grup karena pengelolaannya telah diserah terimakan kepada Perhimpunan Pengurus Rumah Susun (PPRS), sehingga asuransi telah atas nama PPRS dan Grup berkewajiban membayar *service charge* dan *sinking fund* yang secara proporsional digunakan antara lain untuk pembayaran premi asuransi oleh PPRS. Pada tanggal 31 Desember 2012, property investasi telah diasuransikan terhadap resiko kerugian akibat resiko kebakaran dan lainnya berdasarkan suatu paket polis asuransi tertentu yang merupakan satu kesatuan dengan aset tetap (Catatan 11), yang menurut manajemen Grup nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari resiko-resiko tersebut.

Metropolitan

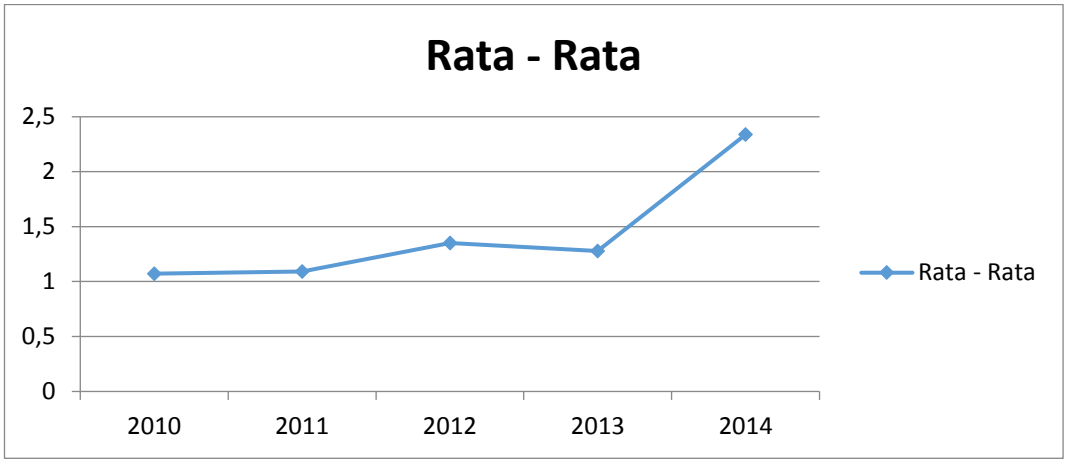
Pada tanggal 31 Desember 2013, berdasarkan penilaian manajemen estimasi nilai wajar dari properti investasi sebesar Rp 1.600.673.454.000. Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari properti investasi, manajemen Kelompok Usaha dan Anak Kelompok Usaha berpendapat bahwa tidak ada kejadiankejadian atau perubahan-perubahan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012.dengan pendapatan etimasi nilai yang memuaskan Sehingga perusahaan berhasil menurunkan beban hutang nya.

Sumarecon

Pada tahun 2014, kebijakan hutang perusahaan summarecon menurun hal ini di sebabkan karena pendapatan dan laba bersih Perseroan tumbuh sangat tinggi dari tahun sebelumnya, yang disebabkan pertumbuhan pendapatan dan laba seluruh unit usaha Perseroan, baik unit bisnis Pengembangan Properti, Properti Investasi maupun Leisure, Hospitality & Lainnya. Perseroan membukukan total pendapatan sebesar Rp 5,33 triliun, meningkat Rp 1,2 triliun (atau 30%) dari Rp 4,09 triliun pada tahun 2013, sedangkan laba tahun berjalan tumbuh sebesar Rp 292 miliar (atau27%) dari Rp 1,09 triliun menjadi Rp 1,39 triliun. Kinerja keuangan yang sangat baik di tahun 2014 mencerminkan kemampuan Perseroan dalam membangun proyek-proyek properti mulai dari perencanaan yang matang dan menyeluruh, pemasaran produk-produk properti, hingga serah terima kepada konsumen di setiap lokasi pengembangan di Kelapa Gading, Serpong serta Bekasi.

Rata-rata Perkembangan Kebijakan Hutang (DER) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Perusahaan	Tahun				
	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Gowa Makassar Tourism Development Tbk	1,8	1,81	2,85	2,24	2,08
Jaya Real Property Tbk	1,1	1,15	1,25	1,3	1,19
Perdana Gapura Prima Tbk	0,97	0,9	0,86	0,66	0,79
Alam Sutera Realty Tbk	1,07	1,16	1,31	1,71	6,71
Metropolitan Kencana Tbk	0,42	0,44	0,49	0,48	0,92
Summarecon Agung Tbk	1,85	2,27	1,85	1,93	1,58
Nilai Minimum	0,42	0,44	0,49	0,48	0,79
Nilai Maksimum	1,85	2,27	2,85	2,24	6,71
Rata-rata	1,20	1,29	1,44	1,39	2,21



Gambar 4.6

Grafik rata-rata Perkembangan Kebijakan Hutang (DER) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Berdasarkan tabel dan gambar diatas, diketahui bahwa rata-rata Kebijakan Hutang (DER) mengalami berfluktuasi. Perusahaan yang memiliki Kebijakan Hutang (DER) tertinggi dipegang oleh Alam Sutera Realty Tbk pada tahun 2014 sebesar 6,71%. Ini menggambarkan bahwa kinerja perusahaan tersebut pada tahun tersebut adalah lebih baik dari perusahaan-perusahaan lainnya. Perusahaan yang memiliki Kebijakan Hutang (DER) terendah dipegang oleh Metropolitan Kencana Tbk pada tahun 2010 sebesar 0,42%. Ini membuktikan bahwa kinerja perusahaan tersebut yang diukur oleh Kebijakan Hutang (DER) adalah paling rendah jika dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan lainnya.

Pertengahan pertama tahun 2013 sektor properti Indonesia bertumbuh cepat, maka pertumbuhan keuntungan para developer properti Indonesia melonjak tajam (dari 45 perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2012, 26 perusahaan mencatat pertumbuhan laba bersih lebih dari 50% dan, jelas, harga properti Indonesia meningkat sejalan dengan itu (pada umumnya harga properti residensial bertumbuh hampir

30% per tahun antara 2011 dan 2013). Layak untuk dipahami mengapa sektor properti ‘memanas’ di periode ini.sehingga mengakibatkan hutang di tahun 2013 menurun seiring dengan pertumbuhan yang melonjak tajam.

4.2.1.3 Perkembangan Kebijakan Deviden (DPR) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Definis Kebijakan Deviden (DPR) adalah menentukan jumlah saldo laba dalam perusahaan sebagai sumber pendanaan. Perusahaan hanya dapat membagikan dividen semakin besar jika perusahaan mampu menghasilkan laba yang semakin besar, jika laba yang dihasilkan besarnya tetap, perusahaan tidak bisa membagikan dividen yang makin besar karena hal ini berarti perusahaan akan membagikan modal sendiri

$$\frac{Dividen\ Per\ Share}{Earning\ Per\ Share}$$

(Robert Ang, 1997:623)

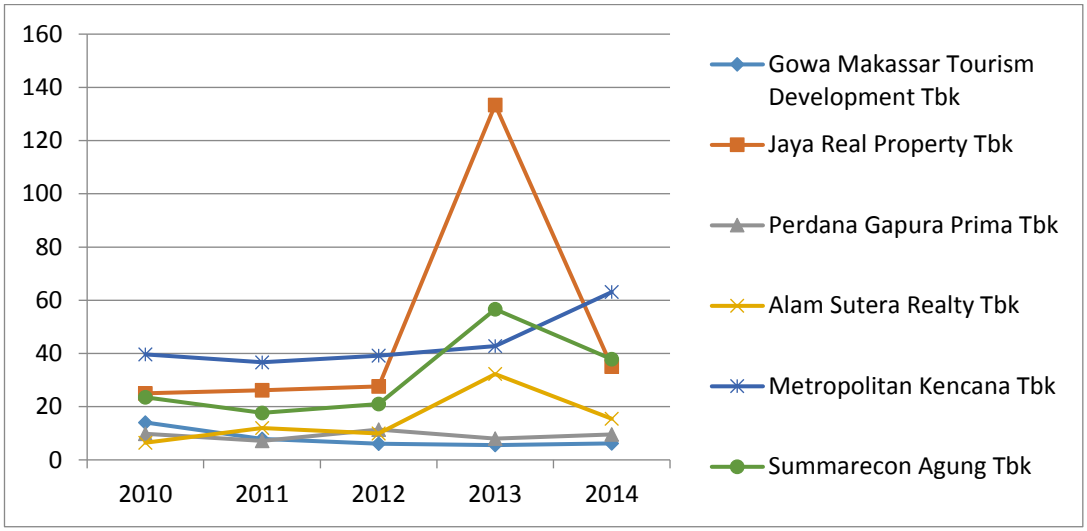
Tabel dan grafik dibawah ini adalah perkembangan dan rata-rata Kebijakan Deviden (DPR) periode 2010-2014, yaitu sebagai berikut :

Tabel 4.3

Perkembangan Kebijakan Deviden (DPR) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

No	Nama Perusahaan	Tahun	Kebijakan Dividen (DPR)	Perkembangan (%)	
1	**Gowa Makassar Tourism Development tbk,**	2010	14,06		
2		2011	7,9	-0,44	TURUN
3		2012	6,02	-0,24	TURUN

4		2013	5,55	-0,08	TURUN
5		2014	6,18	0,11	NAIK
6	**Jaya Real Property Tbk,**	2010	25,02	3,05	
7		2011	26,18	0,05	NAIK
8		2012	27,63	0,06	NAIK
9		2013	133,4	3,83	NAIK
10		2014	35,06	-0,74	TURUN
11	**Perdana Gapura Prima Tbk,**	2010	9,75	-0,72	
12		2011	7,15	-0,27	TURUN
13		2012	11,4	0,59	NAIK
14		2013	8,03	-0,30	TURUN
15		2014	9,56	0,19	NAIK
16	**Alam Sutera Realty Tbk,**	2010	6,45	-0,33	
17		2011	11,94	0,85	NAIK
18		2012	9,9	-0,17	NAIK
19		2013	32,25	2,26	NAIK
20		2014	15,45	-0,52	TURUN
21	**Metropolitan Kencana Tbk,**	2010	39,67	1,57	
22		2011	36,69	-0,08	TURUN
23		2012	39,17	0,07	NAIK
24		2013	42,79	0,09	NAIK
25		2014	63,07	0,47	NAIK
26	**Summarecon Agung Tbk,**	2010	23,46	-0,63	
27		2011	17,68	-0,25	TURUN
28		2012	20,94	0,18	NAIK
29		2013	56,61	1,70	NAIK
30		2014	37,88	-0,33	TURUN



Gambar 4.7

Grafik Perkembangan Kebijakan Deviden (DPR) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

GOWA MAKASAR TOURISM

Tahun 2012, Perseroan mencatat jumlah penjualan bersih sebesar Rp 189 miliar, menurun 27% dibandingkan tahun 2011 yang tercatat sebesar Rp 240 miliar. Sebagian dari penjualan bersih yang dibukukan di tahun 2012 merupakan hasil pengembangan dan pemasaran kluster di tahun 2011.hal ini berdampak kepada pembagian deviden hal ini di sebabkan oleh mahalnya harga tanah dan kurang terjangkaunya oleh kalangan menengah ke bawah.

Jaya real property

Total penjualan secara keseluruhan pada tahun 2014 turun sebesar 11% menjadi Rp 1,5 triliun dibanding tahun lalu mencapai Rp 2,3 triliun . tetapi penurunan ini sebagian besar disebabkan oleh penjualan produk dengan harga yang ridak terjangkau untuk segmen yang berpenghasilan menengah,serta bunga yang

terlalu tinggi karna harga tanah yang mahal, termasuk klaster baru di Distrik Discovery Bintaro Jaya dan Graha Raya, apartemen dengan harga menengah di Bintaro Plaza Residences, serta pengembangan baru di Serpong Jaya dan Jaya Imperial Park. Selama tahun tersebut, kami menyelesaikan dan melakukan serah terima bangunan kepada para konsumen sejumlah 848 rumah, kavling rumah, ruko dan kavling komersial. Hal ini berdampak pada penuruna pembagian deviden kepada pemegang saham.

Perdana Gapura

Selain itu terjadi penurunan laba bersih GPRA tahun 2014 sebesar 13,99%. Laba bersih tahun 2014 sebesar Rp. 91,601 milyar dibandingkan laba bersih tahun 2013 sebesar Rp. 106,511 milyar. dalam RUPS 2014 diputuskan menyetujui pembagian dividen sebesar Rp. 2,- atau Rp. 8.553.310.672 yang telah dibagikan pada bulan Agustus 2014.dengan anjloknya laba tersebut perusahaan tidak dapat membagikan deviden kepada pemegang sahamnya.

Alam sutera reality

Pembagian deviden kepada para pemegang saham tidak dapat di bagikan di thun 2014 ini,pasalnya perusahaan sedang mengalami penurunan yang drastis Penjualan tanah kavling menurun dari Rp1.248,2 (US $ 129,1 juta) miliar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 66,2% menjadi Rp 750.1 miliar untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2012. Penurunan ini terutama disebabkan oleh menurunnya luas area perumahan dan kavling komersial yang kurang

memberikan pemasukan dari harga jual dan infrastruktur sekitarnya yang telah selesai dibangun, termasuk kontribusi awal dari penjualan tanah kavling di Kawasan Pasar Kemis dan penurunan harga jual rata-rata per meter persegi perumahan dan kavling komersial yang kami dijual di Kawasan Alam Sutera yang diakui untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2012.

Metropolitan Kencana

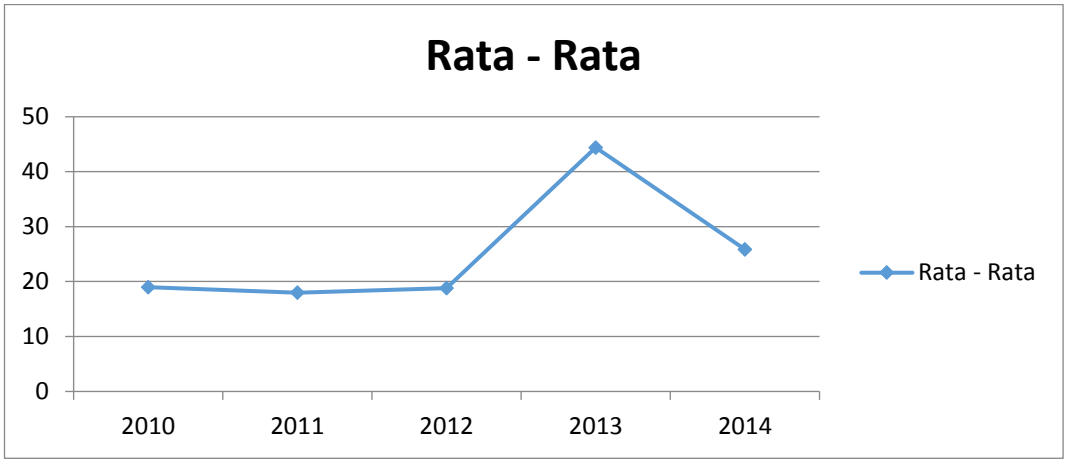
Berdasarkan laporan keuangan 2011 yang dirilis perseroan pada Rabu (30/3/2012), laba bersih tahun berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk tercatat Rp214,27 miliar, turun dari perolehan 2010 sebesar Rp 263,01miliar. Penurunan tersebut terjadi di sebabkan seiring dengan turunnya penjualan, penghasilan bunga yang turun tajam, serta melonjaknya kerugian lain-lain.Penjualan Metland turun tipis 2,68% menjadi Rp1,09 triliun dari Rp1,12 triliun. Beban pokok penjualan turun lebih besar yakni 8,64% menjadi Rp428,73 miliar dari Rp469,27 miliar. Sehingga, laba kotor perseroan naik tipis 1,85% menjadi Rp660,49 miliar dari Rp648,47 miliar.Sejumlah beban lainnya meningkat seperti beban pemasaran menjadi Rp54,81 miliar, beban administrasi menjadi Rp186,85 miliar, beban pajak final naik menjadi Rp66,31 miliar, beban keuangan menjadi Rp80,35 miliar.Sementara itu, penghasilan bunga turun tajam 33,58% menjadi Rp9,77 miliar dari Rp14,71 miliar. Adapun keuntungan lain-lain bersih melonjak menjadi Rp39,93 miliar dari Rp1,25 miliar,sehingga mau tidak mau perusahaan harus mengurangi atau menurunkan deviden kepada para pemegang saham.

Sumarecon

Deviden pada tahun 2014 meurun karena belum stabil nya laba yang di dapatkan perusahaan Menurut dia, laba bersih Summarecon selama 2013 mencapai Rp792 miliar atau menurun dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp1,096 triliun. Laporan detil keuangan perusahaan pada 2013 juga mencatat angka positif. Tahun lalu perusahaan mencatat penurunan 18% dibandingkan tahun sebelumnya. Laba bersih juga menurun tajam yaitu sebanyak 38% atau senilai Rp 380 milyar. Ini di sebabkan "Dari sisi pendapatan usaha, unit bisnis pengembangan properti masih merupakan unit bisnis yang kurang memberikan kontribusi pendapata khusus mya laba bersih.

Rata-rata Perkembangan Kebijakan Deviden (DPR) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Perusahaan	Tahun				
	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Gowa Makassar Tourism Development Tbk	14,06	7,9	6,02	5,55	6,18
Jaya Real Property Tbk	25,02	26,18	27,63	133,4	35,06
Perdana Gapura Prima Tbk	9,75	7,15	11,4	8,03	9,56
Alam Sutera Realty Tbk	6,45	11,94	9,9	32,25	15,45
Metropolitan Kencana Tbk	39,67	36,69	39,17	42,79	63,07
Summarecon Agung Tbk	23,46	17,68	20,94	56,61	37,88
Nilai Minimum	6,45	7,15	6,02	5,55	6,18
Nilai Maksimum	39,67	36,69	39,17	133,4	63,07
Rata-rata	19,74	17,92	19,18	46,44	27,87



Gambar

Grafik Rata-rata Perkembangan Kebijakan Deviden (DPR) Pada Perusahaan Property dan Real Estate Periode 2010 -2014

Berdasarkan tabel dan gambar diatas, diketahui bahwa rata-rata Nilai Perusahaan mengalami fluktuasi. Perusahaan yang memiliki Kebijakan Deviden (DPR) tertinggi dipegang Jaya Real Property Tbk pada tahun 2013 sebesar 1,33%. Ini membuktikan bahwa kinerja perusahaan tersebut pada periode 2012-2016 adalah lebih baik dari perusahaan-perusahaan lainnya. Perusahaan yang memiliki Kebijakan Deviden (DPR) terendah dipegang oleh Gowa Makassar Tourism Development Tbk pada tahun 2013 sebesar 5,55%. Ini membuktikan bahwa kinerja perusahaan tersebut yang diukur oleh Kebijakan Deviden (DPR) adalah yang paling rendah jika dibandingkan dengan perusahaan lainnya.

Beberapa emiten properti menetapkan proyeksi yang konservatif karena gambaran kondisi ekonomi yang belum jelas pada tahun depan terkait kebijakan *loan to value* (LTV) dan situasi politik yang bakal memanas karena adanya pemilu.

Dari pantauan *Bisnis*, emiten properti dengan kapitalisasi besar yang meprediksi adanya kinerja yang stagnan atau flat adalah PT Alam Sutera Realty Tbk. dan PT Summarecon Agung Tbk.Alam Sutera merupakan perusahaan dengan kapitalisasi pasar keenam terbesar di sektor properti. Sementara Summarecon Agung menduduki rangking empat dalam sektor tersebut.

"Melihat kondisi tahun depan yang penuh spekulasi dan makin ketatnya kebijakan di sektor properti, saya kira 2014 kinerja bakal flat," ujar Direktur Utama Summarecon Agung Johannes Mardjuki kepada *Bisnis*, Rabu (4/12/2013). Johannes mengungkapkan, dari kinerja dan pencapaian saat ini saja Summarecon merasa tidak sesuai target. Pihaknya bahkan sempat merevisi target penjualan tahun ini yang sebelumnya Rp4,5 triliun menjadi Rp4 triliun."Padahal hingga November nilai penjualan baru mencetak Rp3,3 triliun. Semoga saja target tahun ini bisa tercapai," ucapnya.Sementara Corporate Secretary Alam Sutera Hendra Kurniawan mengatakan pada tahun depan kemungkinan bakal ada penurunan. Pihaknya memprediksi maksimal kinerja bakal flat.Pemicu proyeksi tersebut menurut Hendra karena berbagai hal, antara lain naiknya BI rate dan adanya kebanyakan LTV, ditambah lagi situasi yang ekonomi yang menurutnya masih belum jelas karena adanya pemilu.

Hendra menuturkan target penjualan hingga akhir tahun adalah sebesar Rp5,6 triliun. Adapun hingga Oktober 2013 pihaknya sudah meraup Rp4,7 triliun dari penjualan, hal itu membuat pihaknya pesimistis dalam mencapai target."Meski belum ada revisi target penjualan pada tahun ini, tetapi kami memperkirakan target kami bakal tidak tercapai. Paling hanya mampu di kisaran Rp5 triliun untuk

penjualan tahun ini," ungkap Hendra kepada *Bisnis,* Senin (2/12).Analis saham sektor properti PT Bahana Securities Salman Fajari Alamsyah mengatakan adanya kebijakan yang pada intinya memperketat sektor properti memang digadang bakal mengganjal pertumbuhan emiten properti."Kalau saya lebih cenderung melihat dampak yang besar dari kebijakan pemerintah terhadap sektor properti, sementara pemilu dampaknya tidak terlalu besar," tutur Salman kepada *Bisnis,* Rabu (4/12/2013).Dia melihat adanya peraturan baru Bank Indonesia (BI) tentang LTV dan larangan inden tidak hanya bakal menekan permintaan, tetapi juga membatasi penawaran. Hal itu ditambah adanya proyeksi pada tahun depan penyaluran kredit bakal menurun."Secara sektoral, kami memprediksi adanya pelemahan hingga 10% terhadap *marketing sales* perusahaan properti pada 2014," katanya.Sementara untuk pencapaian laba bersih pada 2014, Salman memperkirakan perusahaan masih mampu mencetak pertumbuhan. Hal itu karena laba bersih 2014 berasal dari pencapaian *marketing sales* tahun ini. ***Bisnis.com,*** *JAKARTA* (Editor : Fatkhul Maskur)

4.3.2 Analisis Kuantitatif

1. Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linier berganda untuk meramalkan bagaimana keadaan (naik turunnya) variabel dependen, bila dua atau lebih variabel independen sebagai indikator. Analisis ini digunakan dengan melibatkan variabel variabel independen (X_1 dan X_2) dan dependen (Y). Dalam perhitungannya, penulis menggunakan program software SPSS 16.0 for windows.

Berikut merupakan perhitungan regresi berganda secara komputerisasi dengan SPSS 16.0 for windows sebagai berikut :

Tabel 4.4

Analisis Regresi Linear Berganda

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1447,437	397,034		3,646	,001
	Laba_Bersih	,002	,001	,518	2,817	,009
	Kebijakan_Hutang	-2,950	2,159	-,251	-1,367	,183

Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel di atas, diperoleh bentuk persamaan regresi linear berganda sebagai berikut :

$$Y = 1447.437 + 0.002X_1 + (-2.950X_2) + e$$

Dari persamaan regresi linear berganda diatas diperoleh nilai konstanta sebesar 1447,437 artinya jika variabel DPR (Y) tidak dipengaruhi oleh kedua varibel bebasnya, maka besarnya rata-rata DPR akan bernilai 1447,437.

Tanda koefisien variabel bebas menunjukkan arah hubungan dari variabel yang bersangkutan dengan DPR. Koefisien regresi untuk variabel bebas X_1 bernilai positif, menunjukkan hubungan yang searah antara Laba Bersih (X_1) dengan DPR (Y). Koefisien regresi untuk variabel bebas X_2 bernilai negatif, menunjukkan hubungan yang tidak searah antara DER (X_2) dengan DPR (Y).

2. Uji Asumsi klasik

Dalam mencari keabsahan analisis regresi berganda, penelitian ini akan diuji dengan menggunakan uji asumsi klasik, yang bertujuan untuk mengetahui apakah

model regresi yang diperoleh dapat menghasilkan estimator yang baik. Adapun ke empat uji asumsi klasik itu adalah

a. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel independen (Laba Bersih dan Kebijakan Hutang) dan variable dependen (Kebijakan Dividen) mempunyai distribusi normal atau tidak

Dasar pengambilan kepuusan bisa dilakukan dengan melihat angka probabilitasnya, yaitu:

1. Jika probabilitas > 0,05 maka distribusi dari populasi adalah normal
2. Jika probabilitas < 0,05 maka distribusi dari populasi adalah tidak normal

Tabel 4.5

Uji Normalitas

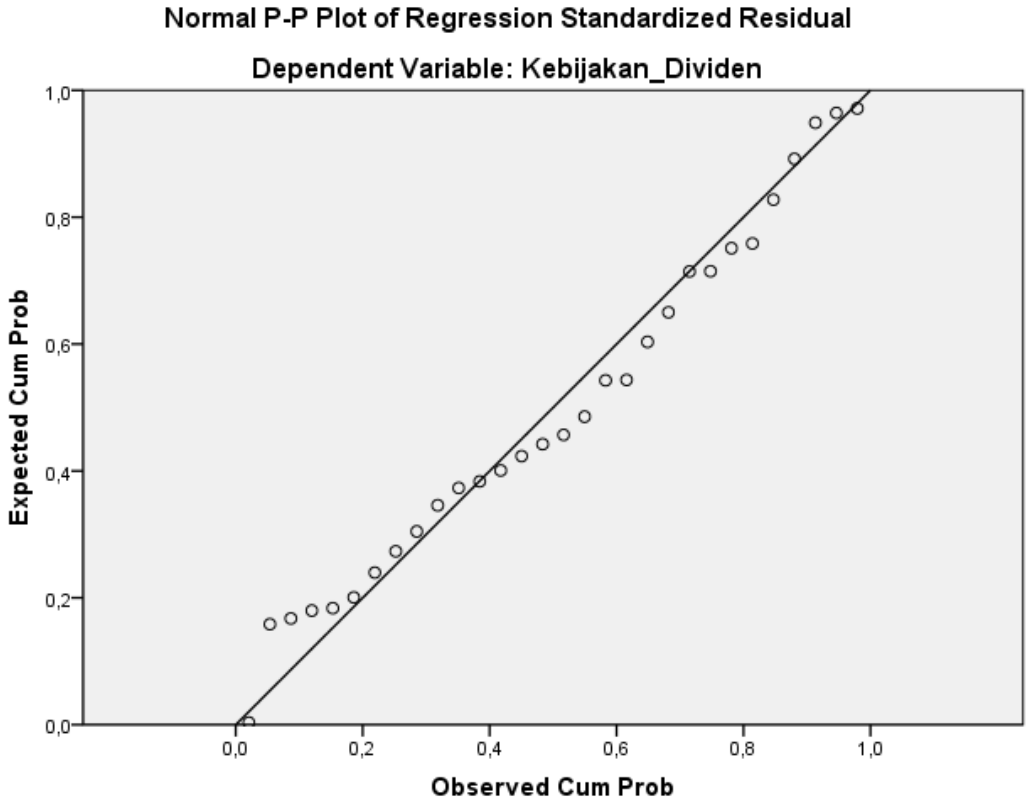
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		30
Normal Parameters[a,b]	Mean	,0000000
	Std. Deviation	1,28627609E3
Most Extreme Differences	Absolute	,116
	Positive	,088
	Negative	-,116
Kolmogorov-Smirnov Z		,638
Asymp. Sig. (2-tailed)		,811

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Berikut merupakan grafik normal *probability* plot sebagai berikut :



Gambar

Grafik Normal Probability-plot of Regression Standardized Residual

Berdasarkan tabel dan gambar di atas dapat dilihat nilai sig (0,881) > α (0,05). Karena nilai sig > 0,05 dan tidak terdapat masalah pada uji normalitas sehingga dapat disimpulkan bahwa data berdistribusi normal.

b. Uji Multikolinieritas

Uji multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah pada modelregresi terdapat korelasi antara variabel bebas (Imam Ghozali, 2001). Ada tidaknya korelasi antar variabel independen dapat diketahui dengan beberapa cara diantaranya memanfaatkan statistik korelasi *product moment* dari Pearson dan nilai VIF, dimana nilai VIF < 10 dinyatakan tidak terjadi multikolinearitas.

Tabel 4.6
Uji Multikolinieritas

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	Laba_Bersih	,845	1,183
	Kebijakan_Hutang	,845	1,183

Berdasarkan tabel diatas nilai tolerance untuk masing-masing variabel :

1. Nilai tolerance Laba Bersih , 0,845 > 0,10
2. Nilai tolerance DER, 0,845 > 0,10

Maka dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinieritas antara variabel bebas DER dan Total Asset.

Berdasarkan tabel diatas diperoleh VIF untuk masing-masing variabel :

1. VIF variabel Laba Bersih , 1.183 < 10
2. VIF variabel DER, 1.183 < 10

Maka dapat disimpulkan tidak terjadi multikolinieritas antar variabel bebas Laba Bersih dan DER, artinya bahwa diantara variabel bebas Laba Bersih dan DER tidak terdapat korelasi yang cukup kuat antara sesama variabel bebas dan data layak digunakan untuk analisis regresi berganda.

c. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedasitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika bebeda disebut heteroskedastisitas.

Tabel 4.7

Uji Heteroskedastisitas

Correlations

			Laba_Bersih	Kebijakan_Hutang	Unstandardized Residual
Spearman's rho	Laba_Bersih	Correlation Coefficient	1,000	,441*	,169
		Sig. (2-tailed)	.	,015	,371
		N	30	30	30
	Kebijakan_Hutang	Correlation Coefficient	,441*	1,000	,064
		Sig. (2-tailed)	,015	.	,737
		N	30	30	30
	UnstandardizedResidual	Correlation Coefficient	,169	,064	1,000
		Sig. (2-tailed)	,371	,737	.
		N	30	30	30

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Berdasarkan hasil korelasi yang diperoleh seperti dapat dilihat pada tabel diatas dapat dilihat bahwa korelasi antara variabel Laba Bersih dan DER sebagai berikut :

1. Nilai Correlation Coefficient Laba Bersih sebesar 1,69 > 0,05
2. Nilai Correlation Coefficient DER sebesar 0,64 > 0,05

Maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah heteroskedastisitas, artinya variabel pengganggu e (error) memiliki varian yang sama sepanjang observasi dari berbagai nilai dari variabel bebas, hal ini berarti data pada setiap variabel bebas memiliki rentangan yang sama, sehingga model regresi layak untuk digunakan dalam melakukan pengujian.

d. Uji Autokorelasi

Autokorelasi didefinisikan sebagai korelasi antar observasi yang diukur berdasarkan deret waktu dalam model regresi atau dengan kata lain *error* dariobservasi yang satu dipengaruhi oleh error dari observasi yang sebelumnya. Akibat dari adanya autokorelasi dalam model regresi, koefisien regresi yang diperoleh menjadi tidak efisien, artinya tingkat kesalahannya menjadi sangat besar dan koefisien regresi menjadi tidak stabil. Untuk mengetahui apakah pada model regresi mengandung autokorelasi dapat digunakan pendekatan *DW* (*Durbin Watson*). Menurut Singgih Santoso (2001) kriteria autokorelasi ada 3, yaitu:

a) Nilai D-W di bawah -2 berarti diindikasikan ada autokorelasi positif.

b) Nilai D-W di antara -2 sampai 2 berarti diindikasikan tidak ada Autokorelasi

c) Nilai D-W di atas 2 berarti diindikasikan ada autokorelasi negatif.

Tabel 4.8
Uji Autokorelasi

Model Summary[b]

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,478[a]	,229	,172	1333,065	1,488

a. Predictors: (Constant), Kebijakan_Hutang, Laba_Bersih
b. Dependent Variable: Kebijakan_Dividen

Berdasarkan hasil pengolahan diperoleh nilai statistik Durbin-Watson (D-W) = 1.488 sementara dari tabel d pada tingkat kekeliruan 5% untuk jumlah variabel bebas = 2 dan jumlah pengamatan n = 30 diperoleh batas bawah nilai tabel

(d_L) = 1.283 dan batas atasnya (d_U) = 1.566. karena nilai Durbin-Watson model regresi DW (1.488) < d_u(1.566), maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat terdapat autokorelasi.

3. Uji Koefisien Korelasi Pearson

Analisis korelasi bertujuan untuk mengukur kekuatan asosiasi (hubungan) linier antara dua variabel. Korelasi tidak menunjukkan hubungan fungsional. Dengan kata lain, analisis korelasi tidak membedakan antara variabel dependen dengan variabel independen. Dalam analisis regresi, analisis korelasi yang digunakan juga menunjukkan arah hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen selain mengukur kekuatan asosiasi (hubungan).

A. secara korelasi parsial antara X_1 (Laba Bersih) dengan Y (DPR), apabila X_2 (DER) dianggap konstan dengan perhitungan dengan menggunakan SPSS 16.0 for windows sebagai berikut :

Tabel 4.9

Korelasi Pearson Korelasi Secara Parsial Antara Laba Bersih dan Kebijakan Dividen

Correlations

Control Variables			Laba_Bersih	Kebijakan_Dividen
Kebijakan_Hutang	Laba_Bersih	Correlation	1,000	,477
		Significance (2-tailed)	.	,009
		Df	0	27
	Kebijakan_Dividen	Correlation	,477	1,000
		Significance (2-tailed)	,009	.
		Df	27	0

Hasil perhitungan SPSS 16.0 for windows menghasilkan nilai r yang sama yaitu 0,477 dengan arah positif. nilai r tersebut berarti bahwa hubungan antara variabel X_1 dan Y bersifat positif. Artinya Laba Bersih memiliki hubungan yang sedang dengan DPR. Hubungan antara variabel X_1 (Laba Bersih) dan Y (DER) dikatakan rendah karena korelasi sebesar 0,477 berada pada interval 0,40 – 0,599 yang dapat dilihat pada tabel interpretasi.

B. secara korelasi parsial antara X_2 (DER) dengan Y (DPR), apabila X_1 (Laba Bersih) dianggap konstan dengan perhitungan dengan menggunakan SPSS 16.0 for windows sebagai berikut :

Tabel 4.10

Korelasi Secara Parsial Antara Kebijakan Hutang dan Kebijakan Dividen

Correlations

Control Variables			Kebijakan_Hutang	Kebijakan_Dividen
Laba_Bersih	Kebijakan_Hutang	Correlation	1,000	-,254
		Significance (2-tailed)	.	,183
		Df	0	27
	Kebijakan_Dividen	Correlation	-,254	1,000
		Significance (2-tailed)	,183	.
		Df	27	0

Hasil perhitungan dengan SPSS 16.0 for windows menghasilkan nilai r yaitu -0,254. Nilai r tersebut berarti bahwa hubungan antara variabel X_2 dan Y bersifat negatiftif. Artinya DER memiliki hubungan yang rendah dengan DPR. Hubungan antara variabel X_2 (DER) dan Y (DPR) dikatakan rendah karena korelasi sebesar -0,254 berada pada interval 0,20 – 0,399 yang dapat dilihat pada tabel interpretasi.

4. Uji Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi (KD) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel terikat. Nilai koefisien determinasi adalah dari nol (0) dan satu (1). nilai r2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksikan variasi variabel dependen. Analisis Koefisiensi Determinasi (KD) digunakan untuk melihat seberapa besar variabel independen (X) berpengaruh terhadap variabel dependen (Y) yang dinyatakan dalam persentase.

a. cara pertama dengan perhitungan manual, yaitu :

Kd = r^2 x 100%

= $(0.478)^2$ x 100%

= 0.229 x 100

Kd = 22.9 %

b. cara kedua dengan perhitungan menggunakan program SPSS 16.0 for windows, yaitu :

Tabel 4.11

Uji Koefisien Determinasi Laba Bersih, Kebijakan Hutang dengan Kebijakan Dividen

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,478[a]	,229	,172	1333,065

a. Predictors: (Constant), Kebijakan_Hutang, Laba_Bersih

b. Dependent Variable: Kebijakan_Dividen

Berdasarkan perhitungan manual dan hasil output menggunakan SPSS 16.0 for windows dapat diperoleh koefisien determinasi, yaitu sebesar 0.229 ini berarti bahwa secara parsial Laba Bersih (X_1), DER (X_2) mempengaruhi DPR (Y) adalah sebesar 22.9% sedangkan sisanya sebesar 77.1% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang tidak diteliti RETURN ON ASSETS **(**ROA**) ,**HARGA SAHAM , RETURN ON EQUITY (ROE), EARNING PER SHARE, Dengan demikian dapat dikatakan Laba Bersih dan DER tetap mempengaruhi DPR.

Tabel 4.12

Pengaruh Parsial Dengan Rumus Beta X Zero

Model		Standardized Coefficients	Correlations		
		Beta	Zero-order	Partial	Part
1	(Constant)				
	Laba_Bersih	,518	,419	,477	,476
	Kebijakan_Hutang	-,251	-,048	-,254	-,231

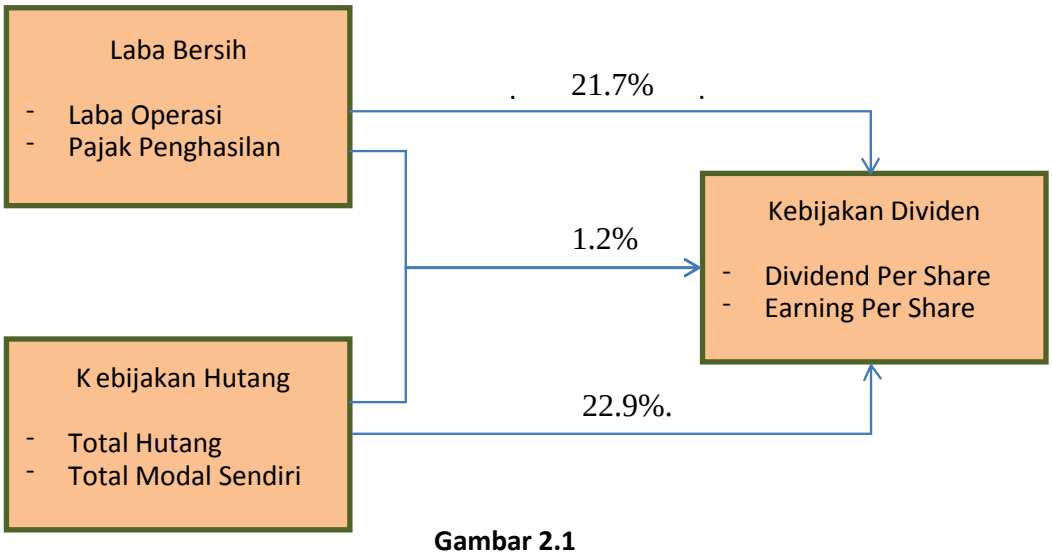
Berikut adalah hasil pengaruh secara parsial antara variabel bebas terhadap terikat dengan rumus X zero:

1. Variabel Laba Bersih = 0.518 x 0.419 = 0.217 x 100% = 21.7%

2. Variabel DER = -0.251 x -0.048 = 0.012 x 100% = 1.2%

Dari hasil perhitungan diatas, dapat diketahui bahwa variabel yang paling berpengaruh terhadap variabel terikat adalah variabel Laba Bersih (X_1) sebesar 21.7% dan diikuti dengan variabel DER (X_2) sebesar 1.2%. dengan demikian pengaruh secara keseluruhan sebesar 22.9%. Sedangkan sisanya 77.1% merupakan

kontribusi variabel lain RETURN ON ASSETS **(**ROA**) ,**HARGA SAHAM , RETURN ON EQUITY (ROE), EARNING PER SHARE.



Gambar 2.1
Pengaruh laba bersih dan

pengaruh laba bersih dan kebijakan hutang (DER) terhadap kebijakan deviden (DPR)

Berdasarkan tabel dan gambar diatas dapat dilihat bahwa:

1. Besaran pengaruh antara Laba Bersih (X1) terhadap Kebiajakan Deviden (Y) adalah 21.7%
2. Besaran pengaruh antara Kebijakan Hutang (X2) Terhadap KebijakanDeviden (Y) adalah 1.2%
3. Secara Bersam-sama besaran pengaruh antara Laba Bersih (X1) dan Kebijakan Hutang (X2) terhadap Kebijakan Deviden (Y) adalah 22.9%.

4.2.3 Pengujian hipotesis secara simultan (uji-F)

Untuk menguji secara simultan ada tidaknya hubungan variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y), maka pengujian dilakukan dengan menggunakan uji statistik F.

Penetapan Hipotesis

H0 : $\beta 1, \beta 2 = 0$	Tidak ada pengaruh yang signifikan antara Laba bersih dan Kebijakan hutang terhadap Kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate.
H1 : $\beta 1, \beta 2 \neq 0$	Terdapat pengaruh yang signifikan antara Laba bersih dan Kebijakan hutang terhadap Kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate.

Taraf signifikansi (a) : 0,05

Kriteria uji : tolak H0 jika nilai F-hitung > F-tabel, terima Ha jika nilai F-hitung < F-tabel. Nilai statistik uji F dapat diketahui dari tabel output berikut:

Tabel 4.13

Pengujian Hipotesis Secara Simultan Laba Bersih, Kebijakan Hutang terhadap Kebijakan Dividen

ANOVA[b]

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1,425E7	2	7123256,969	4,008	,030[a]
	Residual	4,798E7	27	1777062,205		
	Total	6,223E7	29			

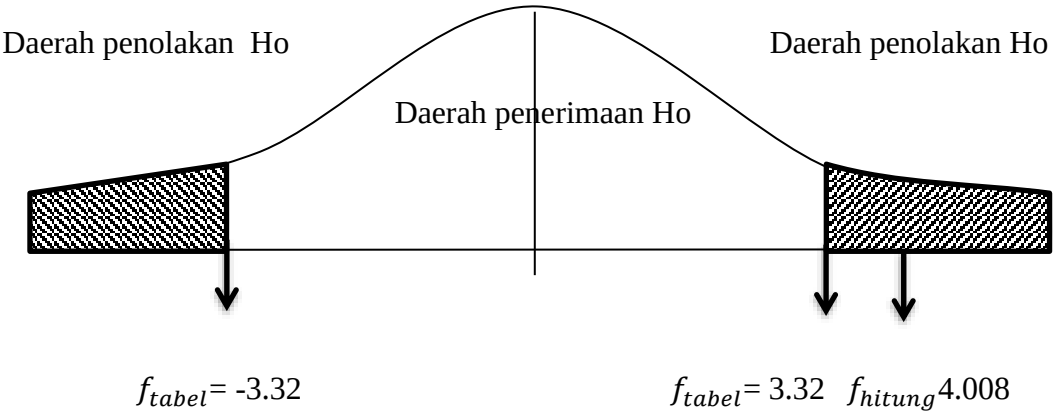
a. Predictors: (Constant), Kebijakan_Hutang, Laba_Bersih

b. Dependent Variable: Kebijakan_Dividen

Berdasarkan tabel output di atas, dapat diketahui nilai F hitung sebesar 4.008 Nilai ini akan dibandingkan dengan nilai F tabel. Dengan a=0,05, db1=2 dan db2=30, diketahui nilai F tabel sebesar 3.32. Dari nilai-nilai di atas, diketahui

nilai F hitung (4.008) > F tabel (3.32), sehingga H0 ditolak, artinya F-hitung lebih besar daripada F-tabel yang artinya terdapat pengaruh signifikan dari Laba Bersih (X_1) dan DER (X_2) terhadap DPR (Y).

Jika disajikan dalam gambar, maka nilai F hitung dan F tabel tampak sebagai berikut:



Gambar 5.0

Daerah penerimaan dan penolakan Ho antara Laba Bersih, DER terhadap DPR

Laba bersih dan hutang terhadap dividen secara simultan mempunyai pengaruh terhadap kebijakan dividen dikarenakan semakin tinggi hutang yang ditanggung perusahaan maka beban bunga yang harus dibayarkan kepada kreditur juga semakin tinggi sehingga akan mempengaruhi besar kecilnya laba bersih yang tersedia bagi pemegang saham termasuk dividen yang akan diterima (Neny Tirana & Susi Handayani, 2010).

4.3.4.1 Pengujian Hipotesis Secara Parsial (Uji t)

Dalam penelitian ini uji t digunakan untuk menguji koefisien regresi secara parsial dari masing-masing variabel independen dengan variabel dependen, yaitu pengaruh Laba Bersih dan DER terhadap DPR secara parsial.

Adapun kriteria dari pengujian hipotesis secara parsial adalah sebagai berikut :

1. $t_{hitung} > t_{tabel}$, dengan α = 5%, maka Ho ditolak artinya signifikan.

2. $t_{hitung} < t_{tabel}$, dengan α = 5%, maka Ho diterima artinya tidak signifikan.

4.4.4.2 Pengujian Hipotesis Laba Bersih Terhadap DPR

Dalam penelitian ini uji t digunakan untuk menguji koefisien regresi secara parsial dari masing-masing variabel independen dengan variabel dependen adapun hipotesis yang akan diuji adalah sebagai berikut :

Hipotesis :

H0 : $\beta_1 \leq 0$	Laba bersih tidak berpengaruh positif signifikan terhadap Kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate.
H1 : $\beta_1 > 0$	Laba bersih berpengaruh positif signifikan terhadap Kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate.

α = 5%

Tabel 4.14

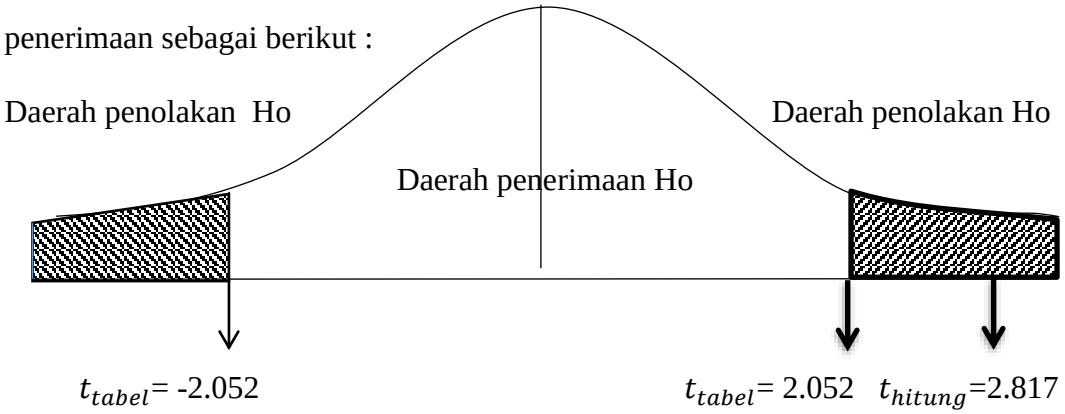
Pengujian Hipotesis Secara Parsial (Uji T) Laba Bersih terhadap Kebijakan Dividen

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1447,437	397,034		3,646	,001
	Laba_Bersih	,002	,001	,518	2,817	,009
	Kebijakan_Hutang	-2,950	2,159	-,251	-1,367	,183

Berdasarkan tabel di atas diperoleh hasil t_{hitung} tersebut dibandingkan dengan nilai t_{tabel}. t_{tabel} diperoleh dari tingkat kepercayaan dengan taraf nyata α = 0,05, dimana df = n-k-1 = 30-2-1 = 27. Maka t (0,05:27) = 2.052.

Dari hasil perhitungan tersebut dapat diketahui nilai t_{hitung} variabel Laba Bersih 2.817 dengan nilai signifikan 0.009. Karena nilai t_{hitung} 2.817 > t_{tabel} 2.052 maka pada tingkat kekeliruan 5% diputuskan untuk menolak Ho. Artinya dengan tingkat kepercayaan 95% dapat disimpulkan bahwa Laba Bersih memiliki pengaruh signifikan terhadap DPR.

Berdasarkan uji hipotesis dapat digambarkan daerah penolakan dan penerimaan sebagai berikut :



Gambar 5.1

Daerah penerimaan dan Penolakan Ho atara Laba Bersih terhadap DPR

Pada gambar diatas dapat dilihat nilai thitung jatuh pada daerah penerimaan Ho, sehingga disimpulkan bahwa DER secara parsial berpengaruh tidak signifikan terhadap DPR. Perusahaan memperoleh laba besar, maka perusahaan akan dapat membagikan dividen dalam jumlah besar dan harga saham diharapkan akan meningkat. Sedangkan saham yang banyak diminati juga akan mengalami kenaikan harga. Harga saham yang mengalami kenaikan dan penurunan menyebabkan perubahan pada jumlah pembagian Dividen (Bambang Riyanto, 2001:259).

4.5.4.3 Pengujian Hipotesis DER Terhadap DPR

Dalam penelitian ini uji t digunakan untuk menguji koefisien regresi secara parsial dari masing-masing variabel independen dengan variabel dependen adapun hipotesis yang akan diuji adalah sebagai berikut :

Hipotesis :

H0 : $\beta_2 \geq 0$	Kebijakan hutang tidak berpengaruh negatif signifikan terhadap Kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate.
H1 : $\beta_2 < 0$	Kebijakan hutang berpengaruh negatif yang signifikan terhadap Kebijakan dividen pada perusahaan property dan real estate.

α = 5%

Tabel 4.15

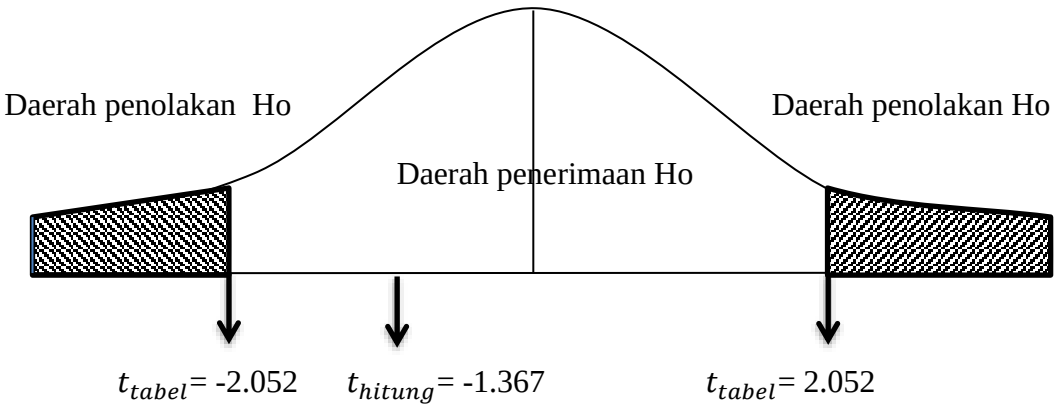
Pengujian Hipotesis Secara Parsial (Uji T) Kebijakan Hutang terhadap Kebijakan Dividen

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1447,437	397,034		3,646	,001
	Laba_Bersih	,002	,001	,518	2,817	,009
	Kebijakan_Hutang	-2,950	2,159	-,251	-1,367	,183

Berdasarkan tabel di atas diperoleh hasil t_{hitung} tersebut dibandingkan dengan nilai t_{tabel}. t_{tabel} diperoleh dari tingkat kepercayaan dengan taraf nyata α = 0,05, dimana df = n-k-1 = 30-2-1 = 27. Maka t (0,05:27) = 2.052.

Dari hasil perhitungan tersebut dapat diketahui nilai t_{hitung} variabel DER -1.367 dengan nilai signifikan 0.183. Karena nilai t_{hitung} -1.367 > t_{tabel} -2.052 maka pada tingkat kekeliruan 5% diputuskan Ho ditolak. Artinya dengan tingkat kepercayaan 95% dapat disimpulkan bahwa DER memiliki pengaruh signifikan terhadap DPR.

Berdasarkan uji hipotesis dapat digambarkan daerah penolakan dan penerimaan sebagai berikut :



Gambar 5.2
Daerah penerimaan dan Penolakan Ho atara DER Terhadap DPR

Pada gambar diatas dapat dilihat nilai thitung jatuh pada daerah penerimaan Ho, sehingga disimpulkan bahwa DER secara parsial berpengaruh signifikan terhadap DPR Indriyo Gitosudarmo dan Basri (2008:232) mengemukakan bahwa semakin besar dana untuk melunasi hutang baik untuk obligasi hipotek dalam tahun tersebut yang diambilkan dari kas maka akan berakibat menurunkan *dividend pay*

out ratio (DPR) dan sebaliknya. Artinya dana dalam kas yang akan dibayarkan dividen kepada para pemegang saham harus rela dipakai untuk membayar hutang dibanding membayar dividen. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh *Fatimah (*2008-2011), hasil dari penelitian ini Maka dapat disimpulkan bahwa variabel DER berpengaruh terhadap DPR.Hal ini berarti variabel DER dapat digunakan untuk memprediksi DPR.DER merupakan rasio yang mengukur hutang terhadap modal dengan aset yang dimilikinya. Ketika perusahaan mampu menghasilkan laba, maka perusahaan dapat menahan laba yang dimilikinya.