

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Nilai perusahaan mempunyai faktor yang sangat penting bagi perusahaan. Perusahaan yang mempunyai nilai perusahaan yang baik mengindikasikan kinerja keuangan yang memiliki tingkat pengembalian yang baik pula, sehingga peningkatan nilai perusahaan ditandai dengan tingkat pengembalian investasi yang tinggi pada pemegang saham. Untuk mengurangi kemungkinan resiko dan ketidakpastian yang akan terjadi, investor memerlukan berbagai macam informasi, baik yang diperoleh dari kinerja perusahaan maupun informasi yang relevan seperti kondisi ekonomi dan politik dalam suatu Negara. Informasi yang diperoleh dari perusahaan lazimnya didasarkan pada kinerja perusahaan yang tercermin dalam laporan keuangan, investor dapat mengetahui kinerja perusahaan dalam kemampuannya untuk menghasilkan profitabilitas dan besarnya pendapatan dividen per lembar saham (*dividen per share*). Dalam setiap periode, sebuah perusahaan harus dapat memutuskan apakah laba yang didapatkan akan ditahan atau didistribusikan sebagian atau seluruhnya kepada para pemegang saham. Selama perusahaan mempunyai proyek investasi dengan pengembalian lebih dari yang diminta, maka perusahaan akan menggunakan keuntungan yang ada untuk mendanai proyek tersebut. Apabila terjadi kelebihan laba setelah dipakai untuk melakukan pendanaan seluruh kesempatan investasi yang ada, maka kelebihan tersebut akan didistribusikan kepada para pemegang saham. Sebaliknya apabila tidak ada kelebihan, maka dividen tidak akan dibagikan kepada para pemegang saham.

Kebijakan deviden merupakan suatu keputusan tentang laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada pemegang saham sebagai deviden atau akan ditahan sebagai laba ditahan guna sebagai pembiayaan investasi di masa yang akan datang (Margaretha, 2014). Kebijakan deviden suatu perusahaan bisa kita lihat dari *deviden payout rasionya*. *Deviden payout ratio* merupakan besarnya persentase laba bersih setelah pajak yang dibagikan sebagai deviden kepada pemegang saham (Sudana, 2011). *Deviden payout ratio* memberikan pandangan kepada kita seberapa banyak uang atau keuntungan yang dikembalikan kepada pemegang saham dan seberapa banyak yang tersisa untuk dijadikan laba ditahan untuk pertumbuhan perusahaan atau untuk melunasi hutang. Semakin besar *deviden payout ratio* yang ditetapkan oleh perusahaan artinya semakin besar pula bagian keuntungan perusahaan yang akan dibayarkan sebagai deviden. Semakin besar *deviden payout ratio* maka akan semakin kecil pula laba yang ditahan, laba ditahan yang kecil dapat menghambat tingkat pertumbuhan perusahaan. Dan sebaliknya, apabila laba yang ditahan semakin besar maka *deviden payout ratio* yang dapat menimbulkan sinyal buruk sekaligus reaksi yang buruk dari para pemegang saham. *Dividend Payout Ratio* sebagai variable dependen karena *Dividend Payout Ratio* pada hakikatnya adalah menentukan porsi keuntungan yang akan dibagikan kepada para pemegang saham, dan yang akan ditahan sebagai bagian dari laba ditahan (Sudana, 2009).

Keputusan Dividen merupakan bagian dari keputusan pembelanjaan perusahaan, khususnya berkaitan dengan pembelanjaan intern perusahaan. Dalam penelitian ini, untuk menganalisis kebijakan dividen digunakan hal tersebut dapat diukur melalui rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas yang dijadikan acuan yaitu *Return on Assets* (ROA) dan *Return on Equity* (ROE) merupakan rasio

profitabilitas yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dari setiap satu rupiah aset yang digunakan. Rasio ini juga memberikan ukuran yang lebih baik atas profitabilitas perusahaan karena menunjukkan efektivitas manajemen dalam menggunakan aktiva untuk memperoleh pendapatan (Azhari, Darsono, 2005). Dimana *Return on Assets* (ROA) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mengelola modal yang diinvestasikan kedalam aktiva untuk menghasilkan laba bersih (Dodo, 2012). Sedangkan *Return on Equity* memberikan gambaran profitabilitas perusahaan terhadap jumlah ekuitasnya. Semakin besar kedua rasio tersebut maka semakin baik kondisi suatu perusahaan tersebut. Menurut (Uswatun, 2019) *Return on Assets* secara parsial dan berpengaruh positif tidak signifikan terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014- 2018. Sedangkan *Return on Equity* secara parsial berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2014- 2018.

Assets Growth menurut (Yahdi Khairun dan Puji, 2014) perusahaan yang memiliki *forecast* akan mengalami peningkatan pertumbuhan, berarti perusahaan berkesempatan tumbuh dengan cepat. Maka perusahaan membutuhkan dana lebih berupa hutang, hal ini dilakukan dikarenakan penggunaan hutang prosesnya relatif lebih cepat dari pada melalui penerbitan saham dalam mendanai kegiatan operasional perusahaan.

Debt to Equity Ratio (DER) merupakan rasio hutang terhadap modal. Rasio ini mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang, dimana semakin tinggi nilai rasio ini menggambarkan gejala yang kurang baik bagi

perusahaan (Sartono, 2012). Penelitian yang dilakukan Fitri (2015) menyatakan bahwa *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya, yang ditunjukkan oleh beberapa bagian modal sendiri yang digunakan untuk membayar hutang. Menurut penelitian yang dilakukan Uswatun (2019) *Debt to Equity Ratio* secara parsial berpengaruh positif tidak signifikan terhadap *Deviden Payout Ratio*.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi deviden adalah *Firm Size* yang memiliki hubungan dengan struktur finansial perusahaan. Dimana Weston (1985) yang dikutip Trisusilowati (2006), mengatakan dalam pemilihan cara pembiayaan, perusahaan besar yang sahamnya dimiliki oleh banyak orang akan memilih penambahan penjualan saham biasa karena penjualan ini tidak akan banyak mempengaruhi pengendalian perusahaan. Sebaliknya perusahaan kecil mungkin lebih senang menghindari penerbitan saham biasa dalam usahanya untuk tetap mengendalikan perusahaan sepenuhnya. Hal ini, karena dalam perusahaan kecil terdapat keyakinan prospek perusahaan dan laba yang diperoleh besar, sehingga sering bersedia mengambil hutang yang tinggi.

Dari beberapa uraian diatas ditemukan adanya perbedaan pada hasil penelitian terdahulu yang ditunjukkan variabel terkait terhadap *Deviden Payout Ratio* (DPR) maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut untuk menganalisis *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Assets Growth*, *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Firm Size* khususnya pada Perusahaan Jasa Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019. Alasan peneliti memilih perusahaan *Property* dan *Real Estate* yaitu karena perusahaan *Property* dan *Real Estate* merupakan sektor yang bergerak dibidang jasa dimana perusahaan pada sektor tersebut bisa dibilang tidak pernah mati karena saat sektor

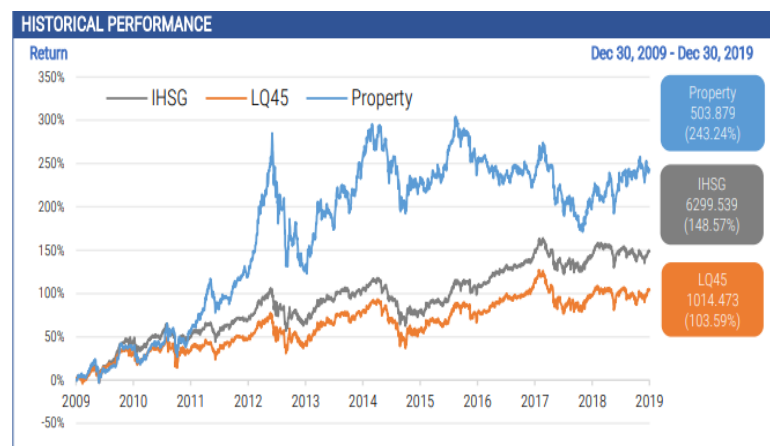
lain terpuruk akibat terilit krisis ekonomi, bisnis properti malah memperlihatkan keberhasilan dan kesuksesan. Diberbagai tempat tampak pembangunan rumah dan toko(ruko), apartemen, pusat perbelanjaan, pusat perkantoran, kondominium, dan perumahan, hal ini juga yang mendasari penelitian yang dilakukan oleh Achmad Kautsar (2012). Sektor ini merupakan sektor yang paling diminati oleh pengusaha saat ini karena dapat menghasilkan keuntungan yang sangat besar dan sangat menjanjikan. Oleh karena itu juga sektor ini juga memiliki resiko yang sangat besar, Semakin besar risikonya, semakin besar potensi manfaat atau keuntungan yang dapat dihasilkan. Sebaliknya, risiko yang rendah cenderung memiliki potensi keuntungan yang rendah pula.

Saat ini bisnis *property* menjadi bisnis paling diminati oleh banyak investor terutama di Indonesia yang cukup memberikan peluang dan kesempatan terbuka untuk berkembang. Hal tersebut dapat memiliki sinyal positif terhadap para investor atau pemegang saham untuk menanamkan modalnya di dalam negeri. Dengan penanaman modal tersebut Indonesia akan mendapatkan sumber dana baru untuk mengembangkan usaha *industry property* semakin maju. Investasi di Negara asia sangat menarik bagi para investor luar, karena harganya yang murah dan menjanjikan. Terutama di Indonesia yang tidak akan terkena krisis global yang dipicu kasus *sub prime mortgages* yaitu kredit subprime dengan jaminan berupa hak tanggungan yang ada di Amerika Serikat, oleh sebab itu Indonesia masih menjadi salah satu Negara yang paling diminati oleh para investor di bidang *Property* dan *Real Estate*.

Salah satu alasan mengapa bisnis *Property* dan *Real Estate* banyak diminati oleh investor adalah karena kinerja dan harga selalu naik dengan seiring berjalan waktu. Berikut adalah gambar grafik hasil data yang diperoleh dari BEI

yang menunjukkan bahwa indeks saham perusahaan *Property* dan *Real Estate* rata-rata dari tahun-ketahun mengalami kenaikan. Gambar 1.1 memperlihatkan dari tahun 2009 – 2019 pergerakan indeks harga saham sektor properti cenderung mengalami peningkatan yang signifikan, meskipun pada tahun 2015 mengalami penurunan yang cukup tajam sampai mencapai puncaknya pada tahun 2017. Meskipun indeks harga saham properti sempat mengalami penurunan yang cukup besar, tetapi masih bisa meningkat sampai tahun saat ini. Perkembangan sektor properti yang relatif naik dari tahun ke tahun membuat sektor properti menjadi pilihan investasi yang cukup menarik bagi investor. Indeks Harga saham sektor properti yang lebih tinggi dibandingkan dengan sektor lainnya juga didukung dengan pergerakan harga saham indeks properti yang relatif lebih tinggi dibandingkan dengan IHSG sektor lainnya.

Gambar 1. 1 Grafik *Historical Performance* Perusahaan



Sumber : Bursa Efek Indonesia (BEI)

1.2 RUMUSAN MASALAH

1. Apakah *Return on Assets* (ROA) berpengaruh positif secara parsial terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 ?
2. Apakah *Return on Equity* (ROE) berpengaruh positif secara parsial terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 ?
3. Apakah *Assets Growth* berpengaruh positif secara parsial terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 ?
4. Apakah *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif secara parsial terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 ?
5. Apakah *Firm Size* berpengaruh positif secara parsial terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015-2019 ?
6. Apakah *Return on Assets*, *Return on Equity*, *Assets Growth*, *Debt to Equity Ratio* dan *Firm Size* berpengaruh secara simultan terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2015- 2019 ?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan didasarkan pada beberapa faktor yang berpengaruh pada *Deviden Payout Ratio* diduga perlu dilakukan penelitian lebih

lanjut, terkait dengan pengaruh beberapa faktor antara lain *Return on Assets* (ROA), *Return on Equity* (ROE), *Assets Growth*, *Debt to Equity Ratio*(DER), dan *Firm Size*. Maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Pengaruh *Return on Assets* terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
2. Pengaruh *Return on Equity* terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
3. Pengaruh *Assets Growth* terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
4. Pengaruh *Debt To Equity Ratio* terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
5. Pengaruh *Firm Size* terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.
6. Pengaruh *Return on Assets*, *Return on Equity*, *Assets Growth*, *Debt to Equity Ratio* secara simultan terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2015-2019.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Hasil dari penelitian diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut:

1. Bagi calon investor

Sebagai informasi yang dijadikan pertimbangan dalam melakukan pengambilan keputusan investasi baik saham maupun obligasi di Perusahaan JasaSektor *Property* dan *Real Estate*.

2. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar untuk membuat perencanaan penyusunan struktur modal perusahaan dalam upayamencapai struktur modal yang optimal dan dapat digunakan sebagai dasar pengambilan kebijakan, dan sebagai bahan pertimbangan untuk mengevaluasi, memperbaiki serta meningkatkan kinerja perusahaan. Mampu memberikan informasi kepada perusahaan-perusahaan *property* dan *real estate* sebagai masukan yang dapat dijadikan tolak ukur kedepannya bagaimana perusahaan tersebut berkembang.

3. Bagi Akademisi

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan penelitian sejenis, sebagai pembanding hasil riset penelitian yang berkaitan dengan *Return on Assets*, *Return on Equity*, *Assets Growth*, *Debt to Equity Ratio* yang diterapkan dalam suatu perusahaan serta pengaruhnya terhadap *Deviden Payout Ratio*, serta sebagai pengembangan penelitian lebih lanjut.

4. Bagi peneliti

Penelitian ini berguna untuk menambah pengetahuan sekaligus pengalaman dalam menerapkan ilmu yang didapat khususnya tentang kebijakan deviden. Serta dapat menjadi referensi bagi para peneliti yang akan melaksanakan penelitian sejenis atau penelitian selanjutnya.

