

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan memiliki tujuan utama yaitu untuk mencari keuntungan dengan menghasilkan laba yang maksimal dan kerugian yang minimal agar kelangsungan hidup perusahaan dapat dipertahankan. Selain itu, keuntungan dengan laba tersebut dilakukan agar perusahaan dapat mencapai tujuan dalam jangka panjang atau jangka pendek. Tujuan ini dapat menjadi fondasi untuk meningkatkan nilai perusahaan. Keuntungan yang di dapat untuk membagikan devidennya kepada pemegang saham. Pemegang saham yang menanamkan modalnya di suatu perusahaan tentunya bertujuan untuk mendapatkan pengembalian, baik berupa capital gain maupun pendapatan dalam bentuk deviden. Sebagian besar investor berusaha mendapatkan return yang tinggi dengan resiko rendah. Untuk menghindari resiko yang tinggi maka pemegang saham lebih memilih untuk berinvestasi pada perusahaan yang memberikan deviden daripada capital gain. Setiap investor cenderung memilih perusahaan yang memiliki deviden berkelanjutan yang stabil untuk mengurangi ketidakpastian dalam menginvestasikan uangnya dan untuk melihat apakah perusahaan tersebut memberikan porsi yang wajar dari laba bersihnya berdasarkan kebijakan devidennya. Kebijakan deviden perusahaan ditunjukkan melalui rasio pembayaran deviden. Melalui rasio ini investor dapat melihat trend yang konsisten pada rasio ini karena trend yang konsisten biasanya lebih penting daripada rasio tinggi atau rendah. Semakin besar keuntungan yang dibagikan sebagai deviden maka akan semakin menarik bagi para calon investor.

Kebijakan deviden merupakan suatu keputusan tentang laba yang diperoleh perusahaan yang 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 terlihat dari *dividen payout*nya. Apabila kinerja perusahaan baik, maka perusahaan akan dapat menentukan besarnya *dividen payout ratio* (DPR) yang sesuai dengan harapan pemegang saham dan tanpa mengabaikan pihak perusahaan untuk terus meningkatkan kinerjanya. Menentukan besarnya deviden bukan hal yang mudah bagi tim manajemen untuk memutuskan, karena banyak faktor yang perlu mereka pertimbangkan untuk mengambil keputusan yang tepat. *Dividen payout ratio* merupakan hasil dari kebijakan deviden suatu perusahaan dalam menghitung presentase pembagian hasil keuntungan perusahaan kepada pemegang saham. Semakin besar *dividen payout ratio* yang ditetapkan oleh perusahaan artinya semakin besar pula bagian keuntungan perusahaan yang akan dibayar sebagai deviden. Tetapi akan semakin kecil pula laba ditahan, laba ditahan yang minim akan mempengaruhi bahkan menghambat tingkat pertumbuhan perusahaan. Dan apabila laba ditahan semakin tinggi akan *dividen payout ratio* dapat bereaksi buruk terhadap pemegang saham.

Alasan peneliti memilih perusahaan ini karena sektor *real estate and property* adalah bagian dari sektor bisnis yang menjadi indikator bangkitnya pasar modal dan pasar uang di BEI secara tidak langsung perusahaan ini telah meningkatkan kondisi makro ekonomi suatu negara. Perusahaan ini juga banyak diminati investor karena berhubungan dengan *property* memperjual belikan gedung atau apartemen. Penelitian dibidang *property* dikatakan penting karena kebutuhan papan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia dimana

kegiatan dalam industri *property* dapat dijadikan salah satu indikator seberapa aktif ekonomi tersebut berlangsung. Property bisa dibilang sektor yang tidak pernah mati. Kabar terkini mengenai sub sektor real estate dan *property* , dimana peningkatan laba pada sub sektor *real estate* dan *property* mencapai 43%. Laju kenaikan tersebut lebih tinggi dibandingkan industri kimia dan jasa investasi yang hanya 41% dan 34%. Kenaikan laba tersebut didasarkan pada kenaikan permintaan dan kenaikan harga *property* sebesar 5,17% pertahun (Dina Nurhikmawaty 2020).

Faktor-faktor yang mempengaruhi deviden payout salah satunya *cash ratio*, ROA, DER, *firm size*. Untuk menggambarkan keuntungan perusahaan dipilih beberapa ratio yaitu ratio profitabilitas yaitu *Return on assets* (ROA) . *Return on assets* ini dipilih karena rasio tersebut dapat menggambarkan tingkat keuntungan yang diperoleh perusahaan yaitu dengan memanfaatkan asset dan modal yang dimiliki oleh perusahaan. Semakin besar *Return on assets* suatu perusahaan , maka semakin besar pula deviden yang akan dibayarkan perusahaan. ROA menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dengan asset yang dimiliki di masalalu. Kemudian di analisa untuk memproyeksikan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dimasa yang akan datang. Semakin tinggi keuntungan yang diperoleh perusahaan maka semakin tinggi ketersediaan dana yang dialokasikan kepada perusahaan untuk deviden. Maka *return on assets* tersebut berpengaruh terhadap *dividen payout ratio*.

Kemudian rasio solvabilitas yaitu *debt to equity ratio* yang digunakan untuk mengukur tingkat leverage perusahaan adalah *debt to equity ratio*. *Debt to ratio* merupakan rasio yang menunjukkan berapa besar proporsi modal perusahaan yang berasal dari hutang. Semakin rendah *Debt to equity ratio* nya

maka perusahaan mampu memenuhi kebutuhan pendanaan perusahaan dengan modal sendiri. Tetapi jika semakin tinggi *Debt to equity ratio* nya maka semakin besar kewajiban yang harus dipenuhi oleh perusahaan dan akan memberikan resiko yang tinggi juga karena pendanaan dari utang lebih besar daripada modal sendiri dan akan menghambat dan mengurangi pembayaran deviden kepada pemegang saham.

Posisi likuiditas suatu perusahaan merupakan faktor yang harus dipertimbangkan sebelum mengambil keputusan untuk menetapkan besarnya deviden yang akan dibayarkan kepada para pemegang saham. Untuk melihat kesanggupan perusahaan memenuhi kewajiban dalam jangka pendeknya melalui rasio likuiditas adalah *cash ratio* (rasio kas). Rasio kas merupakan alat ukur besarnya kas yang tersedia untuk membayarkan utang. Semakin tinggi posisi likuiditas perusahaan terhadap prospek kebutuhan dana dimasa yang akan datang maka akan semakin tinggi *dividen payout rationya*. Menurut Radiman (2019) rasio kas merupakan rasio likuiditas yang paling likuid , artinya jika suatu perusahaan ingin membagikan deviden secara tunai, maka perusahaan tersebut harus mempunyai dana yang cukup untuk membayarnya. Jika perusahaan dalam keadaan baik tentunya akan menarik minat investor untuk menanamkan modal nya diperusahaan tersebut.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi deviden adalah *Firm size* (ukuran perusahaan). Menurut Sartono (2012) mengemukakan bahwa perusahaan besar akan lebih mudah memperoleh modal dipasar modal dibandingkan dengan perusahaan yang kecil. Dengan demikian perusahaan yang berukuran besar kemungkinan besar akan mampu memberikan presentase deviden yang lebih besar daripada perusahaan yang berukuran kecil. Menurut

radiman (2019) ukuran perusahaan merupakan skala dimana ukuran perusahaan dapat di disklasifikasikan menurut berbagai metode , Antara lain total asset, ukuran log , nilai pasar saham, dan lain-lain. Semakin besar perusahaan maka semakin tinggi deviden yang akan dibagikan, karena untuk melakukan penetrasi pasar secara besar-besaran dibutuhkan banyak investor , dimana tujuan investor menanamkan saham adalah untuk mendapatkan keuntungan.

Berdasarkan hasil penelitian dari Fakhrun dkk (2018) meneliti tentang “ *The Impact of Cash Ratio, Debt To Equity Ratio , Receivables Turvoner , Net Profit Margin , Return On Assets , and Institutional Ownership To Devident Payout Ratio* ” berdasarkan hasil pengujiannya menunjukkan bahwa *debt equity ratio* berpengaruh positif pada *deviden payout ratio* tetapi tidak signifikan , walaupun tidak signifikan namun perusahaan yang memiliki proporsi hutang jangka panjang yang tinggi total modalnya cenderung lebih banyak membayar deviden tunai. Hasil penelitian dari Edi setiawan dkk (2018) yang meneliti tentang “*Cash Position , Debt To Equity Ratio , Return On Assets dan Firm Size terhadap Devident Payout Ratio*” menyatakan bahwa *return on assets* berpengaruh signifikan terhadap *deviden payout ratio*. Hasil penelitian dari Henny Ritha dkk (2013) yang meneliti tentang “faktor-faktor yang mempengaruhi *dividend payout ratio*” menyatakan bahwa *cash ratio* berpengaruh positif terhadap *deviden payout ratio*. Hasil penelitian Edi Setiawan dkk (2018) yang meneliti tentang *cash position ,DER,ROE, firm size terhadap DPR*” menyatakan bahwa *firm size* berpengaruh negatif terhadap *deviden payout ratio*. Berdasarkan kajian diatas dapat disimpulkan bahwa *deviden payout ratio* memiliki beberapa faktor diantara nya *Cash Ratio , Return On Assets , Debt To Equity Ratio , Firm Size*. Namun, hasil dari para penguji belum konsisten dan mengalami banyak kontradiktif antara variable X terhadap variable Y. Maka

dari itu peneliti tertarik untuk meneliti kembali guna agar mengetahui hasil yang sesungguhnya menggunakan data yang relevan untuk diuji dan mengambil judul skripsi “Pengaruh *Cash Ratio* , *Return On Assets* , *Debt To Equity Ratio* , *Firm Size* terhadap *Deviden Payout Ratio* Pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) ”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah *Cash Ratio* berpengaruh secara parsial terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019 ?
2. Apakah *Return On Assets* berpengaruh secara parsial terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019 ?
3. Apakah *Debt To Equity Ratio* berpengaruh secara parsial terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019 ?
4. Apakah *Firm Size* berpengaruh secara parsial terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019 ?
5. Apakah *Cash Ratio*, ROE, DER, *Firm Size* berpengaruh secara simultan terhadap *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode 2015-2019.

1.3 Tujuan Penelitian

Peneliti bertujuan untuk mengetahui :

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

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi manfaat bagi pihak yang terkait di dalamnya Antara lain :

1. Bagi Perusahaan

Dapat memberikan pandangan terhadap perusahaan terkait yaitu perusahaan *Property dan Real Estate* untuk mengambil keputusan tentang menetapkan pembayaran deviden perusahaan. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi evaluasi bagi perusahaan guna untuk meningkatkan nilai

perusahaan di masa yang akan datang.

2. Bagi Investor

Dapat menjadikan pandangan untuk mempertimbangkan sebelum mengambil keputusan investasi dalam kebijakan deviden dan sebelum menanamkan modalnya di perusahaan.

3. Bagi Akademis

Menambah referensi dari pemahaman tentang pengaruh *Cash Ratio*, *Return On assets*, *Debt To Equity Ratio*, *Firm Size*, terhadap *Deviden Payout Ratio* khususnya di perusahaan *Property* dan *Real Estate*.

4. Bagi pembaca

Dapat digunakan sebagai referensi untuk melakukan penelitian lanjutan dan sebagai bahan bacaan yang bermanfaat.

5. Bagi Penulis

Peneliti diharapkan dapat menambah wawasan, pengetahuan tentang faktor yang mempengaruhi *Deviden Payout Ratio* pada perusahaan *Property* dan *Real estate* serta merupakan kesempatan untuk mempraktekkan teori yang diperoleh.