

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1. Latar Belakang**

Bursa efek (Stock exchange) adalah sebuah pasar yang berhubungan dengan pembelian dan penjualan efek perusahaan yang sudah terdaftar di bursa tersebut. BEI (Bursa Efek Indonesia) merupakan salah satu bursa efek yang ada di Indonesia. Sektor –sektor usaha yang terdapat di BEI yaitu : Agriculture, Consumer Goods, Property, Real Estate and Building Construction, dan sebagainya. Sektor property dan real estate memegang peranan penting dalam perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Tetapi, sektor property dan real estate hanya menyumbang sebesar 2,77% terhadap PDB Indonesia pada tahun 2019, berbeda dengan negara lainnya di kawasan asia seperti di Singapura yang menyumbang sebesar 23,34%, Filipina sebesar 21,09%, dan Malaysia sebesar 20,53%. Ini tentunya menjadi perhatian para investor karena investor cenderung menyukai investasi yang memberikan lebih banyak deviden.

Menurut Rudianto (2012:290) Dividen adalah bagian laba usaha yang diperoleh perusahaan dan diberikan oleh perusahaan kepada pemegang sahamnya sebagai imbalan atas kesediaan mereka menanamkan hartanya dalam perusahaan. Sedangkan, Kebijakan dividen adalah praktik yang dilakukan oleh manajemen dalam membuat keputusan pembayaran dividen, yang mencakup besaran rupiah, pola distribusi kas kepada pemegang saham (Tatang Ary Gumanti , 2013:7). Kebijakan dividen dipengaruhi beberapa faktor yaitu free cash flow, leverage, likuiditas dan ukuran perusahaan.

Free cash flow merupakan dana sisa dari aktivitas operasional perusahaan dan dapat digunakan untuk membayar deviden, menambah investasi dan sebagainya. Permasalahan utama dalam menjaga ketersediaan free cash flow lebih cenderung terdapat pada arus kas operasional perusahaan. Ini terbukti dengan adanya perusahaan yang memiliki nilai arus kas operasional negatif yang mengasumsikan perusahaan tersebut tidak mampu membiayai kegiatan operasionalnya sendiri. Berdasarkan agency theory, perusahaan yang memiliki free cash flow tinggi akan membagikan deviden dalam jumlah yang tinggi pula (Mollah, 2011 dalam Puspitasari dan Darsono, 2014). Selain free cash flow, firm size juga berpengaruh terhadap kebijakan deviden dalam perusahaan.

Firm size merupakan ukuran untuk mengetahui seberapa besar perusahaan berdasarkan aset – aset yang dimiliki perusahaan. Isu yang menjadi sorotan oleh tim peneliti dalam firm size adalah total aset perusahaan. Apabila aset lancar digunakan untuk membeli aset tetap maka total aset perusahaan tidak berubah tetapi, akan berpengaruh terhadap deviden yang diberikan menjadi lebih sedikit. Ini karena dana perusahaan yang dapat segera digunakan berkurang akibat pembelian aset tetap tersebut. Semakin besar firm size suatu perusahaan akan membuat deviden yang dibayarkan semakin besar.

Menurut Irham Fahmi (2015:72) Rasio leverage adalah mengukur seberapa besar perusahaan dibiayai dengan hutang. Hutang dalam jumlah besar merupakan suatu perkara dalam perusahaan. Ini

akan membuat perusahaan tersebut kesulitan membayar bunga hutang dari pihak lain dan berimplikasi pada pengurangan dan lebih parahnya terjadi penundaan terhadap deviden yang dibayarkan. Oleh sebab itu, hutang perusahaan harus sangat diperhatikan dan digunakan dengan baik. Rasio leverage yang tinggi menyebabkan kemampuan membayar deviden kepada pemegang saham menurun.

Faktor lainnya yang mempengaruhi kebijakan deviden yaitu likuiditas. Likuiditas merupakan kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban financial jangka pendeknya tepat pada waktunya (Sartono, 2014:116). Sejauh yang diamati oleh peneliti, kesulitan developer dalam melunasi hutang kepada pihak lain dapat disebabkan oleh besarnya hutang lancar dari pada aset lancar yang tersedia. Ini karena dana yang tersedia tidak mencukupi untuk menutupi hutang perusahaan dan menurunkan jumlah deviden. Likuiditas perusahaan yang tinggi akan membuat deviden yang dibayarkan semakin tinggi pula.

Berdasarkan pemaparan diatas, tim peneliti mensinergikan dengan data-data yang diperoleh peneliti dengan tabel fenomena yang ada. Diantaranya terjadi pada PT. Duta Pertiwi Tbk, total aset lancar pada tahun 2018 sebesar Rp. 5.665.261.049 mengalami peningkatan dari tahun 2017 sebesar Rp 4.449.119.467 sedangkan total deviden yang dibayarkan menurun dari Rp 63.324.307 pada tahun 2018 menjadi Rp 97.195.201 pada tahun 2017. Sedangkan arus kas bersih dari aktivitas operasional pada tahun 2019 sebesar Rp 1.204.660.160 menurun dari tahun 2018 sebesar Rp 1.360.975.866 tetapi jumlah deviden yang dibayarkan malah mengalami peningkatan dari tahun 2018 sebesar Rp 63.324.307 menjadi Rp 107.847.390 pada tahun 2019. Ini bertolak belakang dengan teori yang mengemukakan apabila aset lancar dan arus kas operasional naik, maka kebijakan deviden juga akan naik.

Hal serupa juga terjadi pada PT. Perdana Gapura Prima Tbk, dimana total asset yang dimiliki perusahaan pada tahun 2018 sebesar Rp 1.536.453.590.418 mengalami peningkatan dari tahun 2017 sebesar Rp 1.499.462.028.211 tetapi deviden yang dibayarkan malah mengalami penurunan pada tahun 2018 sebesar Rp 4.276.655.336 dari tahun 2017 sebesar Rp 12.819.316.010. Berdasarkan pemaparan ini, terdapat kontradiktif dengan teori bahwa apabila total asset naik maka deviden juga akan juga mengalami kenaikan,

Pada PT. Roda Vivatex Tbk, total hutang pada tahun 2018 sebesar Rp 213.066.766.537 terjadi penurunan dari tahun 2017 sebesar Rp 225.499.951.528 tetapi total deviden yang seharusnya meningkat malah mengalami penurunan pada tahun 2018 sebesar Rp 14.784.000.000 dari tahun 2017 sebesar Rp 24.192.000.000. Fakta ini juga berlawanan dengan teori bahwa semakin tinggi hutang dalam perusahaan maka deviden yang dibayarkan menjadi lebih sedikit.

Berdasarkan fenomena – fenomena pada variabel yang mempengaruhi kebijakan deviden diatas, maka kami selaku peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Pengaruh Free Cash Flow, Leverage, Likuiditas, dan Firm Size terhadap Kebijakan Deviden pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di BEI”**.

## **I.2. Tinjauan Pustaka**

### **I.2.1. Pengaruh Free Cash Flow terhadap Kebijakan Dividen**

Menurut Guinan (2010 : 131) yang diterjemahkan oleh Yanto Kusdianto, Free Cash Flow adalah arus kas yang menggambarkan berapa kas yang mampu dihasilkan perusahaan setelah mengeluarkan sejumlah uang untuk menjaga dan mengembangkan asetnya. Sedangkan menurut Werner R. Murhadi (2013: 48) Free cash flow merupakan kas yang tersedia di perusahaan yang dapat digunakan untuk berbagai aktivitas. Free cash flow perusahaan dalam jumlah besar akan membuat para pemegang saham menekan manajemen perusahaan untuk membagikannya dalam bentuk dividen dari pada diinvestasikan untuk proyek yang tidak penting.

### **I.2.2. Pengaruh Leverage terhadap Kebijakan Dividen**

Menurut Periansya (2015:39) "Rasio solvabilitas atau rasio leverage (rasio utang) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa jauh aset perusahaan dibiayai dengan hutang atau dibiayai oleh pihak eksternal. Menurut Kasmir (2014:153) Leverage adalah Rasio solvabilitas (leverage ratio) merupakan rasio yang digunakan dalam mengukur sejauh mana aktifitas perusahaan dibiayai dengan utang. Dengan tingginya rasio ini, perusahaan akan semakin tergantung dengan pihak eksternal dan beban yang harus dibayar perusahaan juga semakin besar. Hal ini tentunya akan mempengaruhi jumlah dividen yang dibayarkan menjadi lebih sedikit.

### **I.2.3. Pengaruh Likuiditas terhadap Kebijakan Dividen**

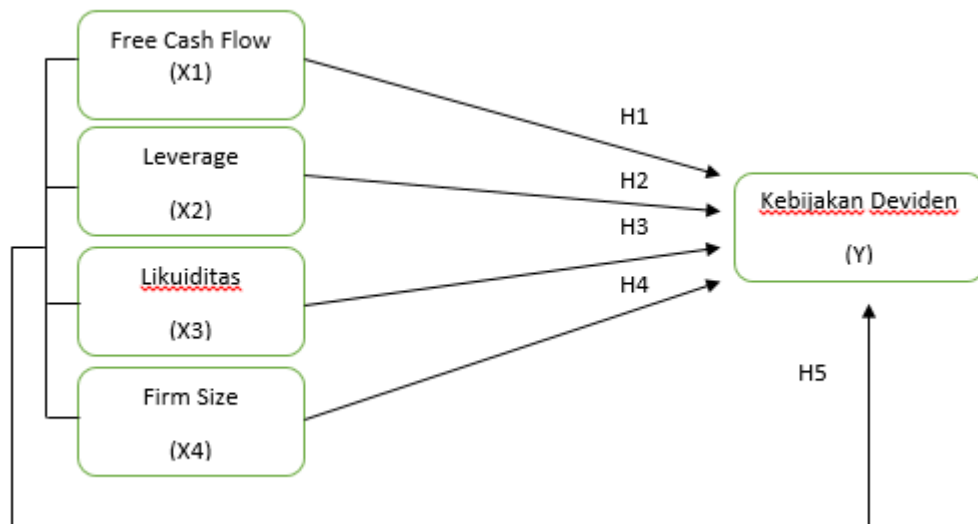
Menurut Murhadi (2015: 57) Rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi liabilitas jangka pendeknya. Menurut Syafrida hani (2015:121), pengertian likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi semua kewajiban keuangan yang segera dapat dicairkan atau yang sudah jatuh tempo. Semakin besar tingkat likuiditas suatu perusahaan maka kemampuan perusahaan membayar dividen juga semakin besar.

### **I.2.4. Pengaruh Firm Size terhadap Kebijakan Dividen**

Menurut Brigham & Houston (2010:4) Firm Size merupakan ukuran besar kecilnya sebuah perusahaan yang ditunjukan atau dinilai oleh total asset, total penjualan, jumlah laba, beban pajak dan lain-lain. Untuk melihat ukuran perusahaan, investor melihat dari besar kecilnya perusahaan (Sunyoto, 2013:6). Semakin besar firm size perusahaan, maka kemampuan untuk menghasilkan laba juga semakin besar yang pada akhirnya akan mempengaruhi dividen yang dibayarkan juga semakin besar.

## **I.3. Kerangka Konseptual**

Berdasarkan penjelasan dalam latar belakang dan tinjauan pustaka diatas, dapat disusun kerangka konseptual sebagai berikut :



#### I.4. Hipotesis Penelitian

- H1 : Free cash flow berpengaruh secara parsial terhadap kebijakan deviden pada perusahaan property dan real estate.
- H2 : Leverage berpengaruh secara parsial terhadap kebijakan deviden pada perusahaan property dan real estate.
- H3 : Likuiditas berpengaruh secara parsial terhadap kebijakan deviden pada perusahaan property dan real estate.
- H4 : Firm size berpengaruh secara parsial terhadap kebijakan deviden pada perusahaan property dan real estate.
- H5 : Free cash flow, Leverage, likuiditas, dan firm size berpengaruh secara simultan terhadap kebijakan deviden pada perusahaan property dan real estate.