

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Sektor properti dan real estate memiliki peranan penting dalam bidang perekonomian di Indonesia. Sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perkembangan perekonomian suatu negara. Sektor properti dan real estate merupakan sektor besar yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Dapat dilihat bahwa sektor properti dan real estate memberikan dampak besar yang dapat mendorong perkembangan sektor ekonomi lain, terutama perkembangan produk keuangan. Di Indonesia sendiri, sejumlah emiten properti dan real estate menunjukkan kenaikan kinerja yang signifikan selama beberapa tahun terakhir. Namun disaat bersamaan pula, kondisi perekonomian Indonesia diketahui mengalami perlambatan sejalan dengan daya beli masyarakat yang menurun beberapa tahun terakhir. Rendahnya daya beli masyarakat tercermin dalam survei yang dilakukan Bank Indonesia mengenai Indeks Keyakinan Konsumen yang mengalami penurunan pada pertengahan tahun 2017. Hal ini mengindikasikan masyarakat yang tidak terlalu yakin dengan kondisi perekonomian Indonesia. Sedikit banyak hal ini mempengaruhi sektor properti dan real estate. Daya beli masyarakat yang lemah menyebabkan investasi properti pada beberapa tahun terakhir susah bergerak, dimana investor sulit menjual aset propertinya dengan harga yang lebih tinggi.

Salah satu kebijakan utama untuk memaksimalisasi keuntungan perusahaan adalah kegiatan investasi. Investor umumnya memiliki harapan dan tujuan dari aktivitas investasi yang dilakukan di pasar modal yaitu untuk mencari pendapatan atau tingkat kembali investasi baik

itu berupa pendapatan dari selisih harga jual beli saham terhadap harga belinya. Kebijakan dividen sering dianggap sebagai sinyal bagi investor dalam menilai baik buruknya kinerja suatu perusahaan serta menjadi sumber pendapatan bagi investor.

Pentingnya dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan perusahaan dengan kepentingan para pemegang saham, sehingga perlu dianalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pembayaran dividen. Terdapat banyak faktor-faktor yang dapat menentukan dividend payout ratio antara lain debt to asset ratio, cash position, firm size dan profitabilitas.

**Tabel 1.1**  
**Dividend Payout Ratio pada Perusahaan *Property* dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2016–2019**

KODE EMITEN	2016	2017	2018	2019
GPRA	0,455	0,344	0,085	0,077
PWON	0,122	0,107	0,102	0,104
RDTX	0,077	0,098	0,055	0,104
GMTD	0,053	0,037	0,026	0,029

**Sumber : Bursa Efek Indonesia (2021)**

Pada Tabel 1.1 menunjukkan bahwa dividen payout ratio pada PT. Perdana Gaputra Prima Tbk pada tahun 2016 sebesar 0,455 dan mengalami penurunan berturut-turut pada tahun 2017, 2018 dan 2019 sebesar 0,344, 0,085 dan 0,077. Pada PT. Pakuwon Jati Tbk pada tahun 2016 sebesar 0,122 dan mengalami penurunan pada tahun 2017 dan 2018 sebesar 0,107 dan 0,102 tetapi mengalami peningkatan pada tahun 2019 sebesar 0,104. Pada PT. Roda Vivates Tbk pada tahun 2016 sebesar 0,077 dan mengalami peningkatan pada tahun 2017 dan 2019 sebesar 0,098 dan 0,104 tetapi mengalami penurunan pada tahun 2018 sebesar 0,055. Pada PT. Gowa Makassar Tourism D Tbk pada tahun 2016 sebesar 0,053 dan mengalami penurunan pada tahun 2017 dan 2018 sebesar 0,037 dan 0,026 dan kemudian mengalami peningkatan pada tahun 2019 sebesar 0,029.

Dari latar belakang yang telah ada, maka peneliti tertarik untuk membahas kembali mengenai **“Pengaruh Debt to Asset Ratio, Cash Position dan Firm Size Terhadap Dividend Payout Ratio dengan Profitabilitas sebagai variabel Mediasi di Sektor Property dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2016-2019.”**

## **I.2 Rumusan Masalah Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah dari penelitian ini, maka dapat diajukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Debt to Asset Ratio berpengaruh terhadap Profitabilitas?
2. Apakah Cash Position berpengaruh terhadap Profitabilitas?
3. Apakah Firm Size berpengaruh terhadap Profitabilitas?
4. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Dividend Payout Ratio?
5. Apakah Debt to Asset Ratio berpengaruh terhadap Dividend Payout Ratio?
6. Apakah Cash Position berpengaruh terhadap Dividend Payout Ratio?
7. Apakah Firm Size berpengaruh terhadap Dividend Payout Ratio?
8. Apakah Debt to Asset Ratio berpengaruh terhadap Dividend Payout Ratio melalui Profitabilitas?
9. Apakah Cash Position berpengaruh terhadap Dividend Payout Ratio melalui Profitabilitas?
10. Apakah Firm Size berpengaruh terhadap Dividend Payout Ratio melalui Profitabilitas?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah di atas, maka tujuan peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh debt to asset ratio terhadap profitabilitas
2. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh cash position terhadap profitabilitas
3. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh firm size terhadap profitabilitas
4. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh profitabilitas terhadap dividend payout ratio
5. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh debt to asset ratio terhadap dividend payout ratio
6. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh cash position terhadap dividend payout ratio
7. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh firm size terhadap dividend payout ratio
8. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh debt to asset ratio terhadap dividend payout ratio melalui profitabilitas
9. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh cash position terhadap dividend payout ratio melalui profitabilitas
10. Untuk menguji dan menganalisa mengenai pengaruh firm size terhadap dividend payout ratio melalui profitabilitas

## **II. KAJIAN PUSTAKA**

### **II.1 Pengaruh Debt to Asset Ratio terhadap DPR dengan ROA sebagai Variabel Mediasi**

Debt to Asset Ratio tidak selalu memberikan pengaruh terhadap besaran dividen yang dibagikan pada pemegang saham. Apabila hutang perusahaan meningkat, belum tentu perusahaan akan membayarkan dividen dalam kuantitas yang lebih banyak. Begitu pula sebaliknya, penurunan hutang perusahaan tidak menentukan jumlah dividen yang akan dibayarkan. Hal ini bergantung pada kebijakan perusahaan dalam upaya mempertahankan kepercayaan pemegang saham (Gunawan & Rusdianti, 2019).

Menurut Kausar (2014) yang menunjukkan profitabilitas tidak mampu memediasi hubungan debt to asset ratio terhadap kebijakan dividen.

### **II.2 Pengaruh Cash Position terhadap DPR dengan ROA sebagai Variabel Mediasi**

Menurut Ninda Agustina (2020) yang meneliti pada perusahaan sektor agrikultur, hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas tidak mampu memediasi pengaruh cash position terhadap kebijakan dividen menjadi pengaruh tidak langsung.

### **II.3 Pengaruh Firm Size terhadap DPR dengan ROA sebagai Variabel Mediasi**

Menurut Achmad Kaustar (2014) yang meneliti pada perusahaan non keuangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2019-2011, hasil penelitian menunjukkan nilai signifikan lebih kecil daripada profitabilitas maka berarti variabel profitabilitas dapat memediasi pengaruh Firm Size terhadap Dividend Payout Ratio.

Menurut Ninda Agustina (2020) yang meneliti pada perusahaan sektor agrikultur, hasil penelitian menunjukkan bahwa profitabilitas tidak mampu memediasi pengaruh firm size terhadap kebijakan dividen menjadi pengaruh tidak langsung.