

BAB I

PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG

Sektor properti merupakan sektor yang berperan cukup penting bagi perekonomian suatu negara. Dengan tumbuhnya sektor properti menandakan adanya pertumbuhan ekonomi di masyarakat. Selain itu, dengan berkembangnya sektor ekonomi akan memicu pembangunan sektor-sektor lainnya. Saat ini sektor properti telah tumbuh cukup pesat di Indonesia. Hal tersebut ditandai dengan banyaknya perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estate. *Real Estate* adalah perusahaan *property* yang bergerak dalam bidang penyediaan, pengadaan, serta pematangan tanah bagi keperluan usaha-usaha industri, termasuk industri pariwisata.

Kebijakan dividen menentukan persentase laba yang ditahan untuk diinvestasikan dan laba yang akan dibayarkan sebagai dividen atau sebagai *dividend payout ratio* (DPR) .. Pembayaran dividen menyebabkan jumlah dana yang dikelola oleh perusahaan menjadi semakin kecil Rasio Profitabilitas (Profitability Ratio) adalah rasio atau perbandingan untuk mengetahui kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba (profit) dari pendapatan (earning) terkait penjualan, aset, dan ekuitas berdasarkan dasar pengukuran tertentu. Adanya profitabilitas diharapkan dapat memenuhi masing-masing kepentingan pemilik saham.

Ukuran Perusahaan adalah ukuran perusahaan dapat digolongkan sebagai unsur dari lingkungan kerja yang akan turut mempengaruhi persepsi manajemen nantinya dan ukuran perusahaan dapat digolongkan sebagai unsur dari lingkungan kerja yang akan turut mempengaruhi persepsi manajemen nantinya.

Likuiditas atau sering disebut dengan nama rasio modal kerja merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya suatu perusahaan. Dengan cara membandingkan komponen yang ada di neraca yaitu, total aktiva lancar dengan total passiva lancar (utang jangka pendek).

Leverage dapat didefinisikan sebagai penggunaan aktiva atau dana dimana untuk penggunaan tersebut perusahaan harus menutup biaya tetap atau membayar beban tetap.

Berikut akan ditunjukkan, Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Likuiditas dan *Leverage* dan Kebijakan Dividen pada perusahaan sektor *property*, *real estate*, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia yang menggambarkan fenomena yang terjadi, sebagai berikut :

Tabel 1.1
Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Likuiditas dan *Leverage* dan Kebijakan Dividen pada Sektor *Property*, *Real Estate* dan Konstruksi Bangunan yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2018.

Nama Perusahaan	Tahun	Laba Bersih	Total Aset	Total Aset Lancar	Total Utang	Dividen
PT. GOWA MAKASAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk	2014	120.014.164.180	1.524.241.388.731	1.065.521.125.713	857.143.701.250	5.076.900.000
	2015	462.940.933.984	1.307.846.871.186	545.869.132.053	719.732.960.562	4.751.763.750
	2016	40.065.235.627	1.524.317.216.546	507.850.267.365	590.413.630.191	5.076.900.000
	2017	64.143.320.950	1.273.990.253.786	496.232.085.534	538.877.693.247	6.599.970.000
	2018	34.502.194.392	1.229.172.450.340	476.746.263.941	488.790.826.773	4.569.210.000
BEST	2014	391.353.000.000	3.652.993.000.000	1.248.542.000.000	803.492.000.000	21.954.801.264
	2015	211.935.909.297	4.631.315.439.422	1.508.625.000.000	1.589.160.000.000	21.995.869.433
	2016	335.973.461.618	5.205.373.116.830	1.848.612.000.000	1.814.537.000.000	11.866.192.714
	2017	483.387.486.933	5.719.000.999.540	2.044.717.000.000	1.870.815.000.000	26.347.230.281
	2018	422.536.948.687	6.290.126.551.391	2.755.021.000.000	2.118.132.000.000	96.473.111.500
PT. INTILAND DEVELOPMENT, Tbk	2014	432.417.000.000	9.004.884.000.000	9.007.693.000.000	4.539.173.000.000	5.040.000.000
	2015	245.691.834.305	7.526.470.401.005	10.288.572.000.000	5.517.743.000.000	51.829.270.925
	2016	737.126.505.346	9.004.884.010.541	11.840.060.000.000	6.782.582.000.000	81.183.650.642
	2017	105.794.954.5935	10.288.572.076.882	13.097.185.000.000	6.786.635.000.000	102.670.991.850
	2018	926.263.876.320	11.840.059.936.442	4.815.972.000.000	7.699.883.000.000	53.829.006.727

Berdasarkan pada tabel fenomena diatas menunjukkan Perusahaan pada Sektor *Property*, *Real Estate*, dan Konstruksi bangunan, yaitu Perusahaan PT Gowa

Makassar pada tahun 2014 sebesar Rp. 120.014 dan pada tahun 2015 sebesar Rp. 462.940 mengalami kenaikan sebesar Rp. 342.926 tetapi pada dividen pada tahun 2015 sebesar Rp. 4.751 mengalami penurunan dari tahun sebelumnya.

Pada PT. Bekasi Fajar Industrial Total utang pada tahun 2015 sebesar Rp. 1.589.160.000.000 dan sedangkan pada tahun 2016 sebesar Rp1.814.537.000.000 mengalami peningkatan sedangkan pada dividen pada tahun 2015 sebesar Rp 21.995.869.433 dan pada tahun 2016 sebesar Rp11.866.192.714 mengalami penurunan.

Pada PT. INTILAND DEVELOPMENT, Tbk, Total aset pada tahun 2015 sebesar Rp. 7.526.470.401.005 dan pada tahun 2016 sebesar Rp. 9.004.884.010.541 mengalami peningkatan sedangkan pada dividen pada tahun 2015 dengan 2016 mengalami kenaikan.

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk mengambil judul **Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kebijakan Dividen Pada Perusahaan Sektor *Property*, *Real Estate*, dan Kontruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014- 2018**".

2. Tinjauan Pustaka

Teori Pengaruh Profitabilitas Terhadap Kebijakan Dividen

Menurut (Jumingan, 2014), bagi pemegang saham memperhatikan tingkat profitabilitas, juga berkepentingan dengan kebijaksanaan perusahaan yang mempengaruhi harga saham perusahaan di pasaran. Kebijaksanaan yang tidak menguntungkan akan menurunkan harga saham dipasaran.

Menurut (Harmono, 2015), umumnya dimensi profitabilitas memiliki hubungan kausalitas terhadap nilai perusahaan. Hubungan kausalitas ini menunjukkan bahwa apabila kinerja manajemen perusahaan yang diukur

menggunakan dimensi profitabilitas dalam kondisi baik, maka akan memberikan dampak positif terhadap keputusan investor dipasar modal untuk menanamkan modalnya.

Menurut (Kamaludin dan Rini Indriani, 2012)), kenaikan nilai perusahaan terjadi karena pembayaran bunga atas hutang merupakan pengurangan pajak oleh karena itu laba operasi yang diterima investor akan lebih besar. Dampak selanjutnya karena laba yang diterima lebih besar nilai perusahaan juga akan lebih besar.

H1 : Profitabilitas berpengaruh terhadap Kebijakan Dividen.

Teori Pengaruh Ukuran Perusahaan Terhadap Kebijakan Dividen

Menurut (Marietta, Unzu dan Djoko Sampurno, 2013)) *size* merupakan simbol suatu perusahaan, dimana semakin besar ukuran perusahaan maka cenderung mempengaruhi minat investor yang ingin berinvestasi dan semakin besar modal yang ditanamkan.

H2 : Ukuran Perusahaan berpengaruh terhadap Kebijakan Dividen.

Teori Pengaruh Likuiditas Terhadap Kebijakan Dividen

Menurut (Sudana I Made, 2013) perusahaan hanya dapat membayar dividen kas jika tingkat likuiditas yang dimiliki perusahaan mencukupi, artinya semakin tinggi likuiditas perusahaan maka semakin besar dividen kas yang mampu dibayar kepada pemegang saham dan sebaliknya.

Menurut (Sartono, R. Agus, 2010) Likuiditas perusahaan merupakan pertimbangan utama dalam banyak kebijakan dividen, karena dividen bagi perusahaan merupakan kas keluar, maka semakin besar posisi kas dan likuiditas perusahaan secara keseluruhan akan semakin besar kemampuan perusahaan untuk membayar dividen.

H3 : Likuiditas berpengaruh terhadap Kebijakan Dividen

Teori Pengaruh *Leverage* Terhadap Kebijakan Dividen

Menurut (Agus Sartono, 2012) Perusahaan menggunakan *operating* dan *financial leverage* dengan tujuan agar keuntungan yang diperoleh lebih besar daripada biaya *assets* dan sumber dananya, dengan demikian akan meningkatkan keuntungan pemegang saham. Sebaliknya *leverage* juga akan meningkatkan variabilitas (risiko) keuntungan, Karena jika perusahaan ternyata mendapatkan keuntungan yang lebih rendah dari biaya tetapnya maka penggunaan *leverage* akan menurunkan keuntungan pemegang saham.

(Bambang Riyanto, 2008)) menyatakan bahwa, *leverage* merupakan perimbangan penggunaan hutang dengan modal sendiri dalam suatu perusahaan. Dalam penelitian ini *leverage* menggunakan rasio *Debt to Equity Ratio* (DER).

H4 : *Leverage* berpengaruh terhadap Kebijakan Dividen

Kerangka Konseptual

Bersumber pada penjabaran diatas, diperoleh gambaran kerangka konseptual seperti berikut ini:

Gambar II.1
Kerangka Konseptual

