

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era globalisasi ini perekonomian dunia telah mengalami kemajuan dan perkembangan yang pesat. Salah satu cara untuk mengukur perekonomian suatu Negara adalah dengan mengetahui tingkat perkembangan dunia pasar modal dan industri-industri sekuritasnya. Pasar modal merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan kegiatan perdagangan yang berhubungan dengan modal perusahaan publik. Salah satu lembaga yang menyediakan tempat/wadah dalam kegiatan Pasar Modal di Indonesia adalah Bursa Efek Indonesia (BEI).

Para penanam modal (*Investor*) mempunyai tujuan dalam menanamkan modalnya ke dalam perusahaan yaitu untuk memperoleh tingkat pengembalian investasi berupa dividen. Dividen merupakan pembagian keuntungan yang diberikan perusahaan penerbit saham atas keuntungan yang dihasilkan oleh perusahaan. Dividen yang dibagikan perusahaan kepada pemegang saham merupakan keuntungan yang diperoleh perusahaan. Dalam pembagian dividen besar kecilnya dan dibagi atau tidaknya dividen tergantung pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Rasio Pembayaran Dividen/*Dividen Payout Ratio* (DPR) adalah rasio yang menunjukkan besarnya nilai dividen yang dibagikan oleh perusahaan kepada para investor. [1] Pada saat *Dividen Payout Ratio* semakin besar, maka sisa laba yang akan di investasikan kembali untuk perusahaan akan semakin kecil. Oleh karena itu, persentase antara jumlah dividen dan laba ditahan dari total laba bersih akan selalu berbanding terbalik. *Dividen Payout Ratio* yang besar akan memberikan keuntungan yang besar pula bagi investor, maka ada tidaknya pembagian dividen dan besar kecilnya *Dividen Payout Ratio* yang akan dibayarkan perusahaan akan menjadi suatu daya tarik bagi para investor untuk berinvestasi pada perusahaan tersebut, karena perusahaan yang membayarkan dividen adalah perusahaan yang mampu menghasilkan laba dan adapun perusahaan yang tidak membagikan dividen umumnya memberikan alasan masih memerlukan dana untuk

melakukan pengembangan usaha ataupun pelunasan utang dan ini akan di bahas pada Rapat Umum Pemegang Saham.

Sektor *Property* dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor yang dinilai memiliki peranan penting dalam menyumbang pertumbuhan perekonomian nasional. Bahkan, sektor ini diyakini akan mampu menjadi tolak ukur pertumbuhan ekonomi suatu saat nanti. [2] Hal ini menandakan bahwa semakin banyak perusahaan yang bergerak dibidang sektor *Property* dan *Real Estate* mengindikasikan semakin berkembangnya perekonomian di Indonesia. Investasi di bidang *Property* dan *Real Estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan bertumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi serta diyakini merupakan salah satu investasi yang menjanjikan. Perkembangan sektor *Property* dan *Real Estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik dan akan selalu bertambah besar seiring dengan penambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Adapun fenomena yang terjadi pada emiten property PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) yang membagikan dividen sebesar Rp.96,47 miliar atau setara Rp.10 per saham pada tahun buku 2017, total nilai dividen tunai tahun buku 2017 lebih tinggi 191,5% dibandingkan dividen tunai 2016 yang hanya Rp 3,43 per saham. *Dividen Payout Ratio* juga meningkat dibandingkan tahun sebelumnya hanya 9,85% dari laba bersih 2016. Hal ini di sebabkan karena perseroan berhasil membukukan penjualan lahan industri seluas 42,2 ha atau melampaui target yang ditetapkan sebelumnya antara 30-40 ha. [3]

PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) pada tahun 2014-2017 berhasil mencatatkan laba bersih selama 4 tahun berturut-turut. Sehingga pada 4 tahun tersebut, perusahaan juga membayarkan dividen kepada para pemegang sahamnya. PT Pakuwon Jati Tbk mencatatkan laba bersih perseroan untuk tahun buku 2014 sebesar Rp.2,5 triliun dan membagikan dividen sebesar Rp.4,5 per lembar saham pada tanggal 29 Juli 2015. Pada tahun buku 2015 perseroan mencatatkan penurunan laba bersih sebesar Rp.1,3 triliun dari Rp.2,5 triliun pada tahun 2014 lalu dan tetap membagikan dividen sebesar Rp.4,5

per lembar saham pada tanggal 29 Juli 2016. Dan pada tahun buku 2016 perseroan berhasil mencatatkan kenaikan laba bersih sebesar Rp.400 miliar dari Rp.1,2 triliun pada tahun 2015 lalu dan perseroan tetap membagikan dividen sebesar Rp.4,5 per lembar saham pada tanggal 06 Juli 2017. Pada tahun buku 2017 perseroan kembali berhasil mencatatkan kenaikan laba bersih sebesar Rp.200 miliar dari Rp.1,6 triliun pada tahun 2016 lalu dan perseroan membagikan dividen sebesar Rp.6 per lembar saham pada tanggal 27 Juli 2018. Besaran dividen naik 32% dibandingkan dengan dividen tahun buku 2016. [4]

Berdasarkan hasil RUPS PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) yang berlangsung Rabu 23 Mei 2018, menyepakati untuk tidak membayarkan dividen dan menggunakan laba bersih perusahaan tahun buku 2017 sebesar Rp.4,92 triliun untuk digunakan sebagai cadangan sebesar Rp.2 miliar dan sisanya Rp.4,918 triliun disisihkan sebagai laba ditahan untuk keperluan modal kerja perseroan. [5] PT Bumi Serpong Damai Tbk mencatatkan laba bersih perseroan untuk tahun buku 2014 sebesar Rp.3,8 triliun dan membagikan dividen sebesar Rp.15 per lembar saham pada tanggal 05 Juni 2015. Pada tahun buku 2015 perseroan mencatatkan penurunan laba bersih sebesar Rp.1,7 triliun dari Rp.3,8 triliun pada tahun 2014 lalu dan hanya membagikan dividen sebesar Rp.5 per lembar saham pada tanggal 15 Juni 2016. Dan pada tahun buku 2016 perseroan kembali mencatatkan penurunan laba bersih sebesar Rp.400 miliar dari Rp.2,1 triliun pada tahun 2015 lalu dan tetap membagikan dividen sebesar Rp.5 per lembar saham pada tanggal 06 Juli 2017. Akan tetapi pada tahun buku 2017 perseroan berhasil mencatatkan kenaikan laba bersih sebesar Rp.3,2 triliun dari Rp.1,7 triliun pada tahun 2016 lalu dan perusahaan tidak membagikan dividen. [4]

Adapun PT Bukit Darmo Property Tbk (BKDP) pada tahun 2015-2017 mengalami kerugian selama 3 tahun berturut-turut sehingga menyebabkan perusahaan ini tidak mampu membagikan dividen. PT Bukit Darmo Property Tbk mencatatkan laba bersih perseroan untuk tahun buku 2014 sebesar Rp.7 miliar. Dan pada tahun buku 2015 perseroan mengalami kerugian sebesar Rp.28 miliar. Pada tahun buku 2016 perseroan mengalami kerugian yang sama sebesar Rp.28 miliar. Pada tahun buku 2017 perseroan

kembali mengalami kerugian yang lebih besar dari tahun 2016 lalu yaitu sebesar RP.43 miliar. [4]

Tujuan dari setiap perusahaan adalah untuk mendapatkan laba. Profitabilitas merupakan kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan laba dan dividen akan dibagikan apabila perusahaan tersebut memperoleh laba. Jika laba yang diperoleh perusahaan kecil, maka dividen yang akan dibagikan juga kecil, agar para pemegang saham dapat menikmati dividen yang besar, maka manajemen akan berusaha untuk memperoleh laba yang sebesar-besarnya guna meningkatkan kemampuan membayar dividen. Alat ukur yang akan di gunakan dalam menghitung profitabilitas adalah *Return on Investment*. Penelitian sebelumnya memperoleh hasil Profitabilitas berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*. [6] Tetapi penelitian yang lain memperoleh hasil bahwa Profitabilitas tidak berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*. [7]

Likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban financial jangka pendek tepat pada waktunya yang artinya apabila perusahaan di tagih, perusahaan akan mampu memenuhi utang tersebut terutama utang yang sudah jatuh tempo. Perusahaan yang mempunyai tingkat likuiditas baik maka perusahaan dapat membagikan dividen ke pemegang saham dalam jumlah yang banyak, karena perusahaan mampu membayar kewajiban jangka pendek yang didalamnya termasuk pembayaran dividen. Pembayaran dividen merupakan kas keluar bagi perusahaan maka semakin besar posisi likuiditas perusahaan akan semakin besar kemampuan perusahaan untuk membayar dividen kepada pemegang saham. Alat ukur yang akan digunakan dalam menghitung likuiditas adalah *Current ratio*. Penelitian sebelumnya memperoleh hasil Likuiditas berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*. [8] Tetapi penelitian yang lain memperoleh hasil bahwa Likuiditas tidak berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*. [6]

Semakin tinggi *leverage*, maka akan semakin tinggi resiko yang dihadapi oleh perusahaan. Rasio utang atau yang disebut dengan *leverage* merupakan rasio untuk mengukur seberapa besar aktiva perusahaan dibiayai dengan utang. Penggunaan utang ditujukan untuk membantu dalam pencapaian laba yang diharapkan perusahaan. Namun

laba bersih yang diperoleh tersebut tidak selalu diikuti dengan kemampuan perusahaan dalam membayar dividen, sebab kewajiban membayar utang lebih diutamakan daripada membayar dividen. Semakin tinggi penggunaan utang perusahaan menyebabkan semakin sulit perusahaan untuk membayar dividen. Alat ukur yang akan digunakan dalam menghitung *leverage* adalah *Debt to Equity Ratio*. Penelitian sebelumnya memperoleh hasil *Leverage* berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*. [1] Sedangkan penelitian yang lain memperoleh hasil bahwa *Leverage* tidak berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*. [9]

Rasio aktivitas merupakan rasio yang mengukur seberapa efektif sebuah perusahaan dalam mengatur asetnya. Rasio ini akan menunjukkan bagaimana seluruh sumberdaya ataupun jumlah asetnya telah dimanfaatkan secara optimal oleh perusahaan dan dapat diukur menggunakan rasio *total assets turnover* (TATO) yakni dengan membagi penjualan dengan total aset. Semakin cepat suatu aset berputar, maka akan semakin baik dan efektif penggunaan aset yang bersangkutan. Semakin tinggi rasio ini, maka semakin cepat pengembalian piutang dalam bentuk kas, dan bagi perusahaan yang memiliki pendapatan yang stabil cenderung akan membagikan dividen lebih besar dibanding dengan perusahaan yang pendapatannya tidak stabil. Penelitian sebelumnya memperoleh hasil Aktivitas berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*. [10] Tetapi penelitian yang lain memperoleh hasil bahwa Aktivitas tidak berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*. [9]

Berdasarkan fenomena, latar belakang dan perbedaan hasil penelitian yang ada maka peneliti tertarik untuk mengambil judul penelitian yaitu “Pengaruh Rasio Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage*, Dan Aktivitas terhadap *Dividen Payout Ratio* Pada Perusahaan Sub Sektor *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2014-2017”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan pada latar belakang diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu : Apakah terdapat pengaruh Profitabilitas, Likuiditas,

Leverage dan Aktivitas terhadap *Dividen Payout Ratio* baik secara simultan maupun parsial pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017.

1.3 Ruang Lingkup

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian tersebut, maka penulis membatasi penelitiannya pada:

1. Variabel Dependen : *Dividen Payout Ratio*
2. Variabel Independen :
 - a. Profitabilitas diproksikan dengan *Return On Investment*
 - b. Likuiditas diproksikan dengan *Current Ratio*
 - c. *Leverage* diproksikan dengan *Debt to Equity Ratio*
 - d. Aktivitas diproksikan dengan *Total Asset Turn Over*
3. Objek penelitian ini adalah perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
4. Periode pengamatan penelitian ini pada tahun 2014-2017

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diteliti, tujuan penelitian ini yaitu : Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage* dan Aktivitas terhadap *Dividen Payout Ratio* baik secara simultan maupun parsial pada perusahaan sub sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2017.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat bagi peneliti selanjutnya sebagai pengembangan teori dan menambah referensi pada penelitian sejenis tentang *Dividen Payout Ratio* yang dipengaruhi oleh Rasio Profitabilitas, Likuiditas, *Leverage* dan Aktivitas.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi investor dalam memilih perusahaan yang memberikan *Dividen Payout Ratio* yang dipengaruhi oleh rasio profitabilitas, likuiditas, *leverage*, dan aktivitas terutama pada perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di bursa efek indonesia.

1.6 Originalitas

Penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian terdahulu dengan judul “Pengaruh Rasio Profitabilitas, Likuiditas, dan *Leverage* Terhadap *Dividen Payout Ratio* pada Perusahaan Farmasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia”. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sebagai berikut :

1. Pada penelitian terdahulu variabel independen : Profitabilitas, Likuiditas, dan *Leverage* sedangkan pada penelitian ini ada penambahan variabel independen yaitu Aktivitas. Alasan penambahan variabel rasio aktivitas yaitu karena Rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi atas pemanfaatan sumber daya yang dimiliki perusahaan atau untuk menilai kemampuan perusahaan dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari. [11] Semakin cepat dan efisien perputaran suatu aset perusahaan menunjukkan semakin baik kondisi keuangan perusahaan sehingga perusahaan mampu meningkatkan peluang rasio pembayaran dividen yang lebih tinggi.
2. Periode pengamatan penelitian terdahulu yaitu tahun 2008-2011, sedangkan penelitian ini menggunakan periode pengamatan 2014-2017.
3. Objek Penelitian terdahulu dilakukan pada Perusahaan Farmasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia, sedangkan penelitian ini dilakukan pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.