

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Seiring Seiring dengan pesatnya perkembangan zaman saat ini, dan diiringi dengan pertumbuhan ilmu pengetahuan dan teknologi memicu terjadinya perkembangan perekonomian yang sangat pesat. Hal Ini dapat dilihat dari pertumbuhan pasar modal Indonesia dan jumlah perusahaan yang sudah *go public*. Ini berarti bahwa saham perusahaan dimiliki oleh masyarakat, bukan oleh individu. Di mana pasar modal Indonesia memainkan peran yang sangat penting dalam membiayai dunia usaha dan sektor penanaman modal bagi masyarakat, yang di mana perusahaan harus memiliki tujuan dan visi yang jelas. Perusahaan berusaha untuk mendapatkan profit yang paling besar sehingga nilainya di pasar modal akan meningkat. Pada perusahaan *go public* pembagian dividen menjadi salah satu tujuan investor mau menanam modalnya (Yefune, 2023).

Korporasi yang beroperasi di area *property* maupun *real estate* merupakan badan usaha yang kegiatan utamanya meliputi pengembangan, pemasaran, dan pengelolaan berbagai bentuk aset *property*. Fokus usaha ini mencakup pembangunan, penjualan, maupun pengelolaan *property* seperti perumahan, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan aset *property* lainnya. Hal ini mencakup hunian seperti rumah dan apartemen, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, hingga berbagai proyek komersial lainnya (Iliyanis, 2023). Dipasar modal, perusahaan *property* maupun *real estate* kerap menjadi piranti vital dalam

mengukur perbaikan kemakmuran finansial juga investasi di suatu negara. Salah satu indikator penting dalam perekonomian domestik adalah area *property maupun real estate*. Sektor ini dipandang atraktif sebab memiliki karakteristik jangka panjang, potensi pertumbuhan yang sejalan dengan perkembangan kemakmuran finansial nasional, serta dinilai sebagai salah satu bentuk pemodal yang prospektif (Sembiring et al., 2022).

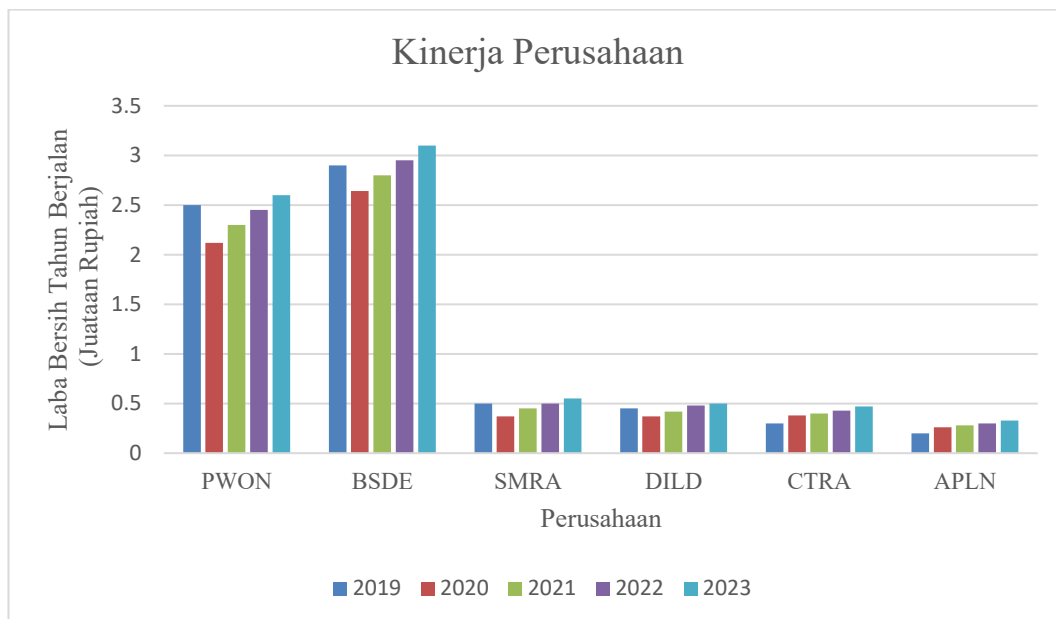
Dividen mencakup komponen dari profit korporasi yang dialokasikan untuk disalurkan pada para *shareholder* sebagai bentuk imbal hasil atas pemodal mereka. Pembagian dividen biasanya dilakukan secara rutin, yaitu setiap enam bulan atau setahun sekali. Dividen ini bisa diberikan dalam bentuk uang tunai atau saham. Jika hasil investasi sesuai dengan harapan dan risiko yang mungkin terjadi bisa ditekan, maka investor berpeluang untuk mendapatkan dividen yang optimal. Oleh sebab itu, seorang investor harus mampu merencanakan dan mengatur investasinya dengan baik agar bisa memperoleh dividen atau tingkat keuntungan yang maksimal. Ini dapat dilakukan dengan memahami dan memperhatikan kondisi pasar modal, sehingga dapat menghindari risiko defisit yang agaknya muncul dari pemodal sendiri (Rianto & Maylika, 2021).

Kebijakan dividen merupakan keputusan strategis korporasi perihal dengan penggunaan profit bersih yang dicapai pada penghujung masa. Dalam konteks ini, manajemen perusahaan menentukan apakah keuntungan tersebut akan didistribusikan kepada pemegang saham dalam bentuk dividen, atau dialokasikan kembali sebagai penambahan modal internal guna membiayai kegiatan investasi di kemudian hari (Swandana et al., 2023). Aturan dividen membahas bagaimana

keuntungan yang dimiliki pemegang saham dapat digunakan. Keuntungan ini dapat digunakan sebagai dividen atau ditangguhkan untuk direply (Ilham & Suwarno, 2021).

Kebijakan dividen memainkan peran penting bagi baik investor maupun perusahaan, sehingga diperlukan pertimbangan yang matang dan menyeluruh dalam penentuannya. Investor memasukkan dananya ke suatu perusahaan dengan harapan mendapatkan keuntungan. Ada dua cara berbeda untuk mendapatkan keuntungan: *capital gain* dan *dividend*. Di antara keduanya, dividen sering kali menjadi daya tarik tersendiri, karena dianggap sebagai bentuk kepastian yang lebih nyata. Akibatnya, para pemegang saham dan investor cenderung memprioritaskan dividen daripada mengandalkan *capital gain* (Dharma et al., 2020).

Selama periode 2019 hingga 2023, perusahaan-perusahaan yang termasuk dalam sub area *property* maupun *real estate* yang terinventarisasi di pasar sekuritas mengalami dinamika yang cukup mencolok dalam hal perolehan laba bersih serta kebijakan pembagian dividen. Data yang dihimpun mengindikasikan adanya pola fluktuatif yang mencerminkan kondisi keuangan dan strategi korporasi yang bervariasi di tengah tantangan ekonomi dan perubahan pasar. Salah satu penurunan yang paling mencolok terjadi pada tahun 2020, di mana laba bersih mengalami penurunan tajam. Kondisi ini kemudian memengaruhi kebijakan perusahaan dalam membagikan dividen, yang turut mengalami penurunan pada periode tersebut.



**Gambar 1.1 Grafik Laba Bersih Kinerja Perusahaan atau Gambaran *Dividend Sektor Property dan Real Estate* di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023**

Merujuk output olahan data grafik, terlihat adanya korelasi yang cukup signifikan antara peningkatan laba bersih dengan besaran dividen yang disalurkan oleh korporasi-korporasi dalam sub area *property* maupun *real estate* yang terinventarisasi di pasar sekuritas kurun masa 2019–2023. Salah satu periode yang menonjol adalah tahun 2020, di mana terjadi penurunan laba yang memengaruhi jumlah dividen yang dibagikan. Mengacu pada Grafik 1.1, dari enam perusahaan yang diamati, empat di antaranya menunjukkan penurunan laba bersih pada tahun 2020. Secara lebih rinci, PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mendapati kemerosotan sebesar kurang lebih 2,12 M, PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE) mencatat penyusutan melampaui 2,64 M, sementara PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) dan PT Intiland Development Tbk (DILD) masing-masing mencatat penurunan sekitar 367 juta.

Namun, terdapat dua perusahaan yang justru mencatatkan peningkatan laba bersih pada tahun tersebut, yaitu PT Ciputra Development Tbk (CTRA) dengan pertambahan melampaui 375 juta ataupun PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) dengan peningkatan melampaui 59 juta. Penyusutan laba yang terjadi pada mayoritas perusahaan ini disebabkan oleh beragam elemen luar dan dalam, mencakup imbas pandemi COVID-19 yang menyebabkan penurunan penjualan *property*, tertundanya proyek-proyek besar, dan berkurangnya daya beli masyarakat. Akibat dari penurunan laba bersih ini, dividen yang dibagikan oleh perusahaan juga ikut terpengaruh, karena dividen umumnya berkaitan erat dengan profitabilitas perusahaan. Perbedaan perolehan laba antar perusahaan ini menjadi latar belakang penting dalam memahami bagaimana indikator tertentu, seperti efisiensi operasional, strategi pemasaran, serta manajemen risiko, berimbas rentabilitas perusahaan. Profitabilitas sendiri merupakan indikator utama dalam menilai vitalitas dan kapabilitas korporasi, selanjutnya berimbas pada aturan pembagian dividen.

Kebijakan dividen perusahaan tidak hanya menguntungkan, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor likuiditas. Level likuiditas korporasi merepresentasikan kapabilitas dalam menggenapi keharusan singkat serta mendukung keberlangsungan operasional bisnis. Meskipun demikian, korporasi yang mendapati level likuiditas yang memadai condong mendapati peluang lebih besar untuk meluaskan dividen pada shareholder. Dengan demikian, kondisi likuiditas menjadi salah satu aspek penting yang perlu diperhatikan oleh investor sebelum mempertimbangkan besaran dividen yang akan diterima. Semakin kuat kondisi

likuiditas korporasi, semakin tinggi kecakapam untuk melunasi dividen. Tetapi, jika korporasi memilah untuk menanggihkan surplus demi dikucurkan ke aset tetap semacam *property*, prasarana, dsb, kondisi likuiditas akan rendah, yang berarti korporasi tidak mampu melunasi dividen meskipun memiliki laba bersih yang tinggi (Dharma et al., 2020).

Hasil penelitian sebelumnya oleh Yusuf & Suherman (2021), menyebutkan likuiditas berpengaruh secara baik yang bermakna pada aturan dividen pada area *property maupun real estate*. Namun, berbeda dengan hasil penelitian Ilham & Suwarno (2021) menyebutkan likuiditas tidak mendapati imbas secara bermakna mengenai aturamn dividen khususnya bagi area *property maupun real estate*.

Faktor lain yang memengaruhi kebijakan dividen yaitu profitabiliitas. Profitabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba melalui semua kemampuan dan sumber daya yang ada seperti kegiatan penjualan, kas, modal, jumlah karyawan, jumlah cabang, dan lain sebagainya. Anggorowati & Ilyas, (2022) menyatakan bahwa investor akan tertarik untuk menanamkan saham pada perusahaan yang mempunyai tingkat profitabilitas tinggi maka return yang diharapkan akan tercapai. Profitabilitas memiliki daya tarik utama bagi pemilik perusahaan (pemegang saham) karena profitabilitas adalah hasil yang diperoleh melalui usaha manajemen atas dana yang di investasikan oleh para pemegang saham dan profitabilitas juga mencerminkan pembagian laba yang menjadi haknya yaitu seberapa banyak dana yang akan diinvestasikan kembali dan seberapa banyak dana yang dibayarkan sebagai dividen tunai ataupun dividen saham kepada para pemilik saham.

Hasil penelitian sebelumnya oleh Aini & Ismunawan, (2024) menyebutkan profitabilitas berpengaruh secara positif serta menonjol mengenai aturan dividen pada area *property maupun real estate*. Lain hal, dengan output studi Swandana et al., (2023) yang menguraikan profitabilitas tidak memengaruhi secara bermakna mengenai aturan pemecahan dividen, khususnya pada korporasi yang aktif di area *property maupun real estate*. Tambahan, tingkat surplus yang diraih korporasi dalam area ini tidak menjadi faktor utama dalam mencetuskan dividen akan disalurkan pada shareholder atau tidak.

Komposisi struktur modal turut menjadi satu di antara komponen yang dapat memengaruhi aturan dividen, mengingat struktur tersebut memainkan peran strategis dalam proses pengambilan keputusan terkait pembagian dividen. Proporsi antara penggunaan utang dan ekuitas dalam pembiayaan perusahaan dapat menentukan sejauh mana perusahaan memiliki fleksibilitas keuangan dalam membagikan keuntungan kepada para pemegang saham. Menurut Yefune, (2023) Struktur modal mencakup menentukan apa yang akan dimasukkan ke dalam modal, serta analogi antara piutanh dan modal pribadi korporasi yang diaplikasikan untuk melunasi kekayaannya. Perusahaan yang memiliki banyak utang akan memiliki lebih banyak kewajiban yang harus dibayar. Kian melambung piutanh yang disadari korporasi akan berimbas pada level pembiayaan bersih yang terwujud bagi shareholder, mencakup dividen yang akan diakui karena korporasi akan lebih mengutamakan melunasi keharusan bunga atau piutang daripada melunasi dividen. Dengan kata lain, kian melambung piutang yang ditanggung perusahaan, kian besar pula kewajiban yang harus dibayarnya.

Temuan penelitian terdahulu mengenai struktur modal terhadap kebijakan dividen yang diperoleh Ganjar et al., (2023) menyebutkan struktur modal mempunyai imbas buruk mengenai aturan dividen khususnya bagi sektor *property* maupun *real estate*. Sedangkan Menurut Yefune (2023) struktur modal juga tidak berpengaruh terhadap kebijakan dividen.

Dalam hal ini dibenarkan bahwasanya di pemecahan dividen, perlu mempertimbangkan kelangsungan dan perbaikan korporasi. Profit tidak seluruhnya disalurkan sebagai dividen, melainkan sebagian ditabung untuk reinvestasi. Hal ini mencetuskan variasi kepentingan antara *shareholder*, pemegang bond, dan korporasi. Jumlah dividen yang dilunasi oleh suatu korporasi sangat dipengaruhi oleh aturan dividen yang diterapkan, yang pada dasarnya merupakan hasil dari keputusan strategis manajemen. Oleh sebab itu, pihak manajemen memiliki peran penting dalam mempertimbangkan berbagai aspek yang dapat memengaruhi penetapan kebijakan dividen perusahaan.

Kebijakan dividen mengatur penugasan profit korporasi, apakah disalurkan kepada *shareholder* atau diinvestasikan kembali. Keputusan mengenai pembagian dividen merujuk satu di antara tantangan yang kerap dihadapi oleh perusahaan. Salah satu dilema yang sering dihadapi perusahaan adalah menentukan apakah laba yang diperoleh sebaiknya disebarkan pada *shareholder* dalam rupa dividen, ataupun ditangguhkan dan dialokasikan kembali untuk membiayai investasi yang diyakini mampu memberikan keuntungan di masa depan serta mendorong pertumbuhan perusahaan secara berkelanjutan. Keputusan ini memerlukan pertimbangan yang cermat karena berkaitan langsung dengan kepentingan



pemegang saham serta strategi perusahaan dalam jangka panjang (Rianto & Maylika, 2021).

Penelitian ini mengindikasikan *research gap* sebab variasi anggapan sebelumnya mengenai imbas variabel bebas terkait variabel terikat yang tidak konsisten. Riset ini berhasrat memandang imbas variabel independen mengenai aturan dividen. Hal Ini penting untuk diteliti karena sektor *Property dan Real Estate* pada saat ini memiliki tingkat kemajuan dalam perekonomian Indonesia yang berdampak besar terhadap aspek kehidupan. Serta fenomena dari beberapa perusahaan yang mengalami ketidakstabilan dalam Likuiditas, Profitabilitas dan Struktur Modal yang berpengaruh terhadap kebijakan dividen. Dengan ini, penulis mengangkat judul penelitian yaitu **“Pengaruh Likuiditas, Profitabilitas dan Struktur Modal terhadap Kebijakan Dividen pada Perusahaan Sektor *Property dan Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2019-2023”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Mengacu dari penjelasan latar belakang yang telah disebutkan, diformulasikan beberapa permasalahan :

1. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2023?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor *property dan real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2023?

3. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2019-2023?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Merujuk paparan rumusan masalah dan latar belakang diatas, tujuan dalam penelitian diantaranya:

1. Untuk menganalisis pengaruh likuiditas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.
2. Untuk menganalisis pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.
3. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2019-2023.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Mengacu uraian penjelasa rumusan masalah maupun tujuan penelitian, diharapkan penelitian dapat produktif, antara lain:

1. Bagi Investor

Hasil penelitian ini dapat membantu manajemen perusahaan memahami bagaimana likuiditas, profitabilitas, dan struktur modal mereka memengaruhi kebijakan dividen. Informasi ini dapat digunakan sebagai dasar pengambilan

keputusan dalam hal pembagian dividen, mempertahankan kas, atau memperbaiki struktur modal perusahaan.

## 2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang manajemen keuangan, khususnya dalam konteks sektor *property* dan *real estate*. Penelitian ini di harapkan dapat memperkaya literatur yang ada dengan memberikan wawasan baru tentang hubungan antara likuiditas, profitabilitas dan struktur modal terhadap kebijakan dividen perusahaan.