

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Saat ini pada sektor properti dan *real estate* mengalami pertumbuhan dan perkembangan bisnis yang signifikan di Indonesia, hal ini menjadi sebuah peluang bagi perusahaan properti dalam memberikan keyakinan kepada investor untuk dapat menanamkan bahkan menambahkan modal yang dimilikinya kepada perusahaan-perusahaan properti. Dengan semakin dikembangkannya akses jalan oleh pemerintah membuat para pengusaha properti berlomba-lomba membangun produknya di tempat terjadinya pengembangan akses jalan. Hal ini menjadi peluang bagi perusahaan properti untuk dapat mempengaruhi investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaannya.

Sektor properti dan *real estate* merupakan sebuah bisnis yang sangat menjanjikan, karena semakin bertambahnya waktu dan pengembangan akses jalan melalui program pemerintah menjadi sebuah peluang terjadinya kenaikan harga untuk bisnis properti dan *real estate*, hal ini yang menjadi landasan menariknya sektor properti dan *real estate* untuk dilakukan penelitian, karena dengan semakin banyaknya pembangunan dilakukan oleh perusahaan properti maka kebijakan dividen yang dilakukan perusahaan seharusnya tidak mengalami hambatan. Di tahun 2020 ini terjadi pula sebuah pandemik yang berimbas terhadap seluruh sektor yang ada di dunia ini khususnya Indonesia, dari artikel yang didapatkan melalui <https://www.rei.or.id> seorang pengamat

properti dari IPW bernama Ali Traghada mengatakan bahwa dalam kondisi wabah saat ini yang mengganggu aktivitas ekonomi masyarakat akan menurunkan minat beli masyarakat terhadap property, dan dilain pihak terjadi dampak pemasukan pengembang terganggu karena lesunya penjualan di sektor properti. Lebih lanjut dikatakan bahwa daya tahan arus kas para pengembang sangat pendek di tengah kondisi ketidakpastian ekonomi akibat Covid-19, artinya jika dalam jangka pendek *cashout* tidak bisa di *cutoff*, maka akan banyak perusahaan properti yang kolaps.

Di zaman dengan segala perkembangan bisnis saat ini, sangat memungkinkan terjadinya persaingan antar bisnis yang sejenis. Masing-masing perusahaan harus dapat melakukan persaingan dan dapat melakukan pengembangan terhadap usahanya dalam memperoleh laba. Keputusan harus dapat dilakukan oleh perusahaan dalam melakukan pertimbangan atas laba yang didapatkannya, baik ditahan atau diserahkan langsung kepada pemegang saham perusahaan, kebijakan tersebut merupakan kebijakan dividen. Arifin dan Asyik (2015) mengungkapkan dalam hasil penelitiannya bahwa untuk sebuah investasi, investor tentunya memiliki pertimbangan untuk mendapatkan dividen atau selisih harga jual saham.

Fenomena awal yang melandasi dari penelitian ini adalah salah satu perusahaan yang tercatat di BEI sebagai perusahaan property dan *real etate* adalah PT. PP Properti dengan data pembagian dividen dari tahun 2017 – 2019 sebagai berikut:

Tabel 1.1
Data Pembagian Dividen

Keterangan	2019	2018	2017
Lababersih dalam milyar	1.502,97	1.453,14	1.023,36
Dividen kas dalam milyar	300,39	290,62	307,01
Dividen per lembar saham	48,452	46,876	49,52
<i>Payout ratio</i>	20%	20%	30%

Sumber : <https://www.idx.co.id>

Dari data tersebut diketahui bahwa dividen kas tertinggi pada tahun 2017 dengan nilai Rp. 1.023,36 milyar dan *payout ratio* sebesar 30%, sedangkan pada tahun 2018 terjadi penurunan yang cukup signifikan menjadi Rp. 290,62 dan *payout ratio* sebesar 20%, pada tahun 2019 terjadi sedikit peningkatan berdasarkan dividen kas Rp. 300,39 milyar dan *payout ratio* 20%.

Di dalam Islam diajarkan bahwa umat manusia harus berusaha dalam mendapatkan kehidupan yang lebih baik di dunia maupun akhirat. Dengan kehidupan yang baik di dunia dan akhirat akan mengakibatkan ketenangan lahir dan batin. Investasi merupakan sebuah cara dalam mencapai kesejahteraan di dunia. Beberapa ayat yang berhubungan dengan investasi, tersirat dalam beberapa ayat sebagai berikut:

QS. Al-Hasyr Ayat 18

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَانْتِظِرُوا نَفْسَ مَا قَدَّمْتُمْ لِغَدٍّ وَانْتَقُوا

اللَّهُ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

“Hai orang-orang yang beriman, bertawakallah kepada Allah SWT dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah dilakukannya untuk hari esok, dan bertakwalah kepada Allah SWT, sesungguhnya Allah maha

mengetahui apa yang kamu kerjakan”. Berdasarkan ayat tersebut dapat diartikan bahwa investasi merupakan bekal hidup di dunia dan akherat karena dalam Islam semua jenis kegiatan jika diniatkan sebagai ibadah akan memiliki nilai akhirat pula.

Sebelum terjadinya pandemi Covid-19 semua sektor termasuk properti dan *real estate* berjalan dengan normal karena tidak ada batasan-batasan seperti yang diterpkan saat terjadinya pandemi Covid 19 sehingga ekonomi berjalan dengan normal seperti biasanya. Dalam artikel yang diakses melalui <https://www.cbcindonesia.com> memberikan keterangan bahwa sampai akhir tahun 2019 segmen properti dan *real estate* menunjukkan sentimen yang menjanjikan, ditunjukkan dengan indikator pasar yang bergerak positif, sentimen ini terus berlanjut sampai dengan awal tahun 2020. Berlainan arah dengan sebelum terjadinya pandemi Covid 19 pada <https://www.cbcindonesia.com> memberitakan bahwa segmen properti menjadi perusahaan yang paling terdampak atas pandemi Covid 19, sebagai contoh PT. Agung Podomoro Land Tbk mencatatkan rasio PER perseroan dengan nilai 0 yang berarti bahwa perusahaan tidak membukukan laba bersih per saham di saat terjadinya pandemi tersebut. Dari segi nilai, rasio PBV masih tergolong murah dengan nilai 0,24 kali berada di bawah rata-rata industri sebesar 0,55 kali.

Sejak diumumkannya pandemi Covid 19 di Indonesia pada 2 Maret 2020, pandemi Covid 19 mempengaruhi penurunan terhadap perdagangan saham di BEI (Winanti, 2021). Terjadinya pandemi Covid-19 sangat berimbas

besar terhadap pasar modal Indonesia, efek tersebut berimbas kepada keputusan investor untuk melakukan investasi, sehingga mengakibatkan pelemahan bursa saham global (Burhanuddin dan Abadi, 2020). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada masa pandemi Covid-19, perusahaan-perusahaan tertentu tetap membagikan dividen kepada investor, hal tersebut tergantung kepada kecermatan investor dalam melakukan pembelian saham terhadap perusahaan-perusahaan tertentu yang masih mampu dalam membagikan dividen (Tambunan, 2020). Hasil penelitian Roosdiana (2021) menunjukkan bahwa rasio likuiditas perusahaan properti dan *real estate* sebelum dan saat pandemi Covid-19 tidak terdapat perbedaan, sedangkan rasio profitabilitas, *leverage* dan kebijakan dividen perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI mengalami perbedaan yang signifikan yaitu terjadi penurunan drastis.

Kebijakan pendanaan perusahaan tidak dapat terpisahkan dari kebijakan dividen, melalui hal tersebut akan ditemukan dan diketahui tentang harga saham di dalam pasar modal. Seorang yang memiliki tanggung jawab sebagai manajer keuangan harus mampu melakukan analisa untuk melakukan kebijakan dividen dengan langkah mempertimbangkan belanja perusahaan agar nanti dapat dilakukan pelaporan tanggung jawab dalam laporan perusahaan. Bringham dan Houston (2010:13) mengungkapkan bahwa kebijakan dividen di dalam perusahaan akan menentukan tingkat pembagian keuntungan yang harus dibayarkan kepada pemegang saham, dan terkadang

pemegang saham akan menanamkan kembali dividen tersebut pada perusahaan.

Bawaneweni dan Afiyeni (2019) dari hasil penelitiannya mengungkapkan bahwa kemampuan perusahaan dalam membayarkan dividen menjadi sebuah perhatian, perusahaan dikatakan sehat jika memiliki keuntungan yang besar disaat mampu memberikan pembagian dividen yang besar terhadap investor, adapun beberapa faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen adalah profitabilitas, likuiditas dan *leverage*. Hasil penelitian dari Sunarya (2013) mengungkapkan pengaruh positif profitabilitas terhadap kebijakan dividen. Ini mengungkapkan bahwa semakin tinggi pembayaran dividen yang dilakukan perusahaan kepada investor maka menunjukan profitabilitas perusahaan yang tinggi. Berbeda dengan penelitian Sunarya, Maladjian dan Khoury (2014), Sari dan Widhaningrat (2014) melalui hasil penelitiannya diketahui bahwa profitabilitas tidak memiliki pengaruh terhadap kebijakan dividen. Manajer keuangan sebagai penanggung jawab terhadap kinerja keuangan dari perusahaan, harus mampu menunjukkan bahwa kinerja keuangan perusahaan berada pada tingkat yang sehat, karena kesehatan keuangan akan berpengaruh terhadap profitabilitas dan menjadikan kelancaran terhadap pembayaran dividen perusahaan kepada investor. Jika profit yang didapatkan investor semakin tinggi, menunjukkan bahwa manajemen perusahaan melakukan pengelolaan keuangan dengan baik serta mampu membayar dividen kepada investor dengan tinggi (Saleh dan Septiano, 2017). Profitabilitas merupakan variabel yang penting dalam menentukan kebijakan

dividen dan menunjukkan perusahaan dengan kinerja keuangan yang baik (Afriyeni, 2017). Afriyeni dan Fernor (2018) mengungkapkan bahwa profitabilitas merupakan dasar dalam melakukan kebijakan dividen.

Menurut Prihadi (2008), likuiditas merupakan hal yang mendasar. Jika sebuah perusahaan mampu melakukan pembayaran pada waktunya kepada investor dan juga mampu membayar hutang jangka pendek serta hutang lancar pada jangka waktu tertentu maka dapat dikatakan perusahaan tersebut likuid. Arifin dan Asyik (2015) mengatakan bahwa likuiditas dapat mempengaruhi kebijakan dividen perusahaan. Likuiditas memiliki resiko yang berdampak pada ketidakpastian dalam pembayaran hutang jangka pendek dan berakibat pada seluruh sektor perusahaan termasuk kebijakan dividen (Arifin dan Asyik, 2015). Eltya, Topowijono dan Aziza (2016) berpendapat bahwa likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan dalam membayar dividen kepada investor.

Kemampuan perusahaan dalam penggunaan dana berupa hutang dan saham untuk merealisasikan pemaksimalan kekayaan pemilik perusahaan lebih dikenal dengan leverage, ini merupakan cara dalam melakukan pembelian aset dengan menggunakan hutang. Leverage diartikan sebagai performa perusahaan untuk menggunakan dana yang memiliki beban tetap dalam meningkatkan pendapatan pemilik perusahaan (Samsudin, 2001: 89). Sari dan Sudjarni (2015), Dewi (2008) mengungkapkan melalui hasil penelitiannya bahwa tinggi rendahnya pembagian dividen kepada investor, ditentukan dengan nilai *leverage* perusahaan. Berbeda dengan penelitian Arilaha (2009), Nurhayati

(2013) dan Jabbouri (2016) bahwa leverage merupakan variabel yang tidak memiliki pengaruh terhadap kebijakan dividen. Sitanggang (2012) mengungkapkan melalui hasil penelitiannya bahwa leverage berkaitan dengan banyaknya aset perusahaan yang didanai oleh hutang. Leverage berfungsi sebagai salah satu usaha dalam mengatasi biaya agensi. Suatu keadaan menggambarkan bahwa jika perusahaan memiliki hutang yang tinggi maka akan berimbas kepada rendahnya biaya agensi. Fenomena ini menggambarkan terjadinya kontrol terhadap kinerja keuangan yang dilakukan oleh para karyawan di tingkat manajerial tidak hanya diawasi oleh pemilik perusahaan, tetap oleh para investor juga.

Berdasarkan kemajuan pengembangan fasilitas transportasi dan semakin naiknya harga properti karena efek tersebut dan juga terjadinya pandemik Covid-19 di tahun 2020, maka dalam penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan membuktikan efek sebenarnya dari kemajuan tersebut dan juga apakah pandemik Covid 19 berkontribusi terhadap kebijakan dividen perusahaan terhadap pemegang saham maka dalam penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan judul “Analisa Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas dan *Leverage* Terhadap Kebijakan Dividen Sebelum Pandemi Covid 19 dan Saat Pandemi Covid 19”. (Pada perusahaan Properti dan *Real Estate* di BEI).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka sebagai pertanyaan dalam penelitian dirumuskan beberapa pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan dividen sebelum dan saat pandemi Covid 19?
2. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap kebijakan dividen sebelum dan saat pandemi Covid 19?
3. Apakah *leverage* berpengaruh terhadap kebijakan dividen sebelum dan saat pandemi Covid 19?
4. Apakah terdapat perbedaan profitabilitas, likuiditas, *leverage* dan kebijakan dividen sebelum dan saat pandemi Covid-19?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disusun, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengungkap secara empirik:

1. Pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen sebelum dan saat pandemi Covid 19.
2. Pengaruh likuiditas terhadap kebijakan dividen sebelum dan saat pandemi Covid 19.
3. Pengaruh *leverage* terhadap kebijakan dividen sebelum dan saat pandemi Covid 19.
4. Perbedaan profitabilitas, likuiditas, *leverage* dan kebijakan dividen sebelum dan saat pandemi Covid-19?

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini terbagi menjadi beberapa manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis. Untuk memperluas wawasan dalam mengetahui kebijakan dividen yang didasarkan pada profitabilitas, likuiditas dan leverage yang dilakukan perusahaan terbuka yang tercatat di BEI
2. Manfaat praktis. Menambah wawasan dalam menentukan kebijakan pembagian dividen perusahaan berdasarkan profitabilitas, likuiditas dan leverage.
3. Manfaat dalam pengambilan kebijakan. Sebagai bahan pertimbangan perusahaan dalam menentukan kebijakan dividen terhadap investor, agar investor memiliki kepercayaan yang baik sehingga penanaman modal yang dilakukan investor dapat terus meningkat.