

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan dunia bisnis di indonesia mengalami perkembangan yang sangat pesat yang mengakibatkan para pelaku bisnis atau para pemilik perusahaan harus lebih peka terhadap perubahan dunia bisnis yang ada di indonesia saat ini. Akibat tingginya permintaan konsumen untuk mendapatkan produk yang berkualitas menyebabkan perusahaan berlomba-lomba untuk menciptakan produk yang berkualitas dan pelayanan yang berkualitas juga. Persaingan yang terjadi saat ini harus di hadapi oleh perusahaan yaitu dengan manajemen mengeluarkan inovasi dan strategi bisnis agar tetap bisa bersaing di pasaran.

Perusahaan sektor property & real estate memegang peranan penting dalam dunia bisnis di indonesia serta dalam perkembangan perekonomian di indonesia saat ini. Perusahaan sektor ini juga menjadi salah satu indikator untuk menilai perekonomian negara indonesia. Perusahaan sektor property& real estate ini merupakan perusahaan sektor besar yang mampu menampung banyak tenaga kerja dalam jumlah yang sangat besar. Dapat dilihat bahwa perusahaan sektor property & real estate ini memberikan dampak yang sangat besar yang mendorong

perkembangan sektor ekonomi lain, terutama perkembangan keuangan indonesia saat ini. Dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari, manusia tidak lepas dari sektor ini, misalnya kantor atau panrik tempat bekerja, pusat perbelanjaan tempat kita membeli keperluan sehari-hari, serta property & real estate lainnya yang selalu berhubungan dengan aktivitas manusia adalah rumah atau apartemen tempat kita tinggal. Banyaknya perusahaan sektor property & real estate menjadi persaingan dalam dunia bisnis, berikut ini adalah daftar perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020:

**Tabel 1.1** Nama perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia

<b>No</b>	<b>Kode Saham</b>	<b>Nama Perusahaan</b>	<b>No</b>	<b>Kode Saham</b>	<b>Nama Perusahaan</b>
1	APLN	Agung Podo Moro Lan Tbk	33	LPCK	Lippo Cikarang Tbk
2	ARMY	Armidian Karyatama Tbk	34	LPKR	Lippo Karawaci Tbk
3	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk	35	MABA	Marga Abhinaya Abadi Tbk
4	BAPA	Bekasi Asri Pemula Tbk	36	MDL N	Modernland Realty Tbk

5	BAPI	Bhakti Agung Propertindo Tbk	37	MKPI	Metropolitan KentjanaTbk
6	BCIP	Bumi Citra Permai Tbk	38	MMLP	Mega Manunggal Property Tbk
7	BEST	Bekasi Fajar Industrial Tbk	39	MPRO	Propertindo Mulia Investama Tbk
8	BIKA	Binakarya Jaya Abadi Tbk	40	MTLA	Metropolitan Land Tbk
9	BIPP	Bhuwanatala Indah Permai Tbk	41	MTSM	Metro Realty Tbk
10	BKSL	Sentul City Tbk	42	NIRO	City Retail Development s Tbk
11	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk	43	NZIA	Nusantara Almazia Tbk
12	CITY	Natura City Development Tbk	44	OMRE	Indonesia Prima Property Tbk

13	COWL	Cowell Development Tbk	45	PAMG	Bima Sakti Pertiwi Tbk
14	CPRI	Capri Nusa Satu Properti Tbk	46	PLIN	Plaza Indonesia Realty Tbk
15	CTRA	Ciputra Development Tbk	47	POLI	Pollux Investasi Internasional Tbk
16	DART	Duta Anggada Realty Tbk	48	POLL	Pollux Invetasi Indonesia Tbk
17	DILD	Intiland Development Tbk	49	POSA	Bliss Properti Indonesia Tbk
18	DMAS	Puradelta Lestari Tbk	50	PPRO	PP Properti Tbk
19	DUTI	Duta Pertiwi Tbk	51	PWO N	Pakuwon Jati Tbk
20	ELTY	Bakrieland Development Tbk	52	RBMS	Ristia Bintang

					Mahkotasejati Tbk
21	EMDE	Megapolitan Development Tbk	53	RDTX	Roda Vivatex Tbk
22	FMII	Fortune Mate Indonesia Tbk	54	REAL	Repower Asia Indonesia Tbk
23	FORZ	Forza Land Indonesia Tbk	55	RIMO	Rimo Internasional Lestari Tbk
24	GAM A	Gading Development Tbk	56	RISE	Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
25	GMTD	Gowa Makasar Tourism Development Tbk	57	RODA	Pikko Land Development Tbk
26	GPRA	Perdana Gapurprima Tbk	58	SATU	Kota Satu Property Tbk
27	GWSA	Greenwood Sejahtera Tbk	59	SCBD	Danayasa Arthama Tbk

28	JPRT	Jaya Real Property Tbk	60	SMD M	Suryamas Dutamakmur Tbk
29	KIJA	Kawasan Industri Jababeka Tbk	61	SMRA	Summarecon Agung Tbk
30	KOTA	DMS Propertindo Tbk	62	TARA	Sitara Propertindo Tbk
31	LAND	Trimitra PropertindoTbk k	63	URBN	Urban Jakarta Propertindo Tbk
32	LCGP	Eureka Prima Jakarta Tbk			

---

*Sumber: [www.invesnesia.com](http://www.invesnesia.com)*

Menurut Brigham (2011) Struktur Kepemilikan dapat menimbulkan konflik keagenan yang terjadi dalam perusahaan. Konflik ini dapat terjadi apabila pemegang saham dengan manajer, manajer dengan kreditor, perbedaan kepentingan manajemen dengan pemilik saham. perbedaan tersebut terjadi karena manajemen mengutamakan kepentingan perusahaan begitu juga sebaliknya pemegang saham lebih mengutamakan kepentingan pribadi dari manajer, ini terjadi karena manajer akan

mengurangi pembagian dividen kepada para pemegang saham karena manajemen akan menahan laba untuk investasi perusahaan di masa yang akan datang. Konflik yang terjadi antara pemilik dan manajer ini akan menimbulkan menurunnya nilai perusahaan tersebut, kerugian inilah yang merupakan *agency cost equity* bagi perusahaan. Menurut Silaban & Purnawanti (2016) dalam penelitiannya menyatakan bahwa Struktur kepemilikan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kebijakan dividen, hal ini menunjukkan semakin besar presentase kepemilikan manajerial suatu perusahaan maka semakin besar dividen yang dibagikan kepada para pemegang saham.

Menurut Trisna & Gayatri (2018) Free Cash Flow merupakan gambaran perusahaan dari arus kas bebas yang tersedia untuk perusahaan dalam suatu periode akuntansi tertentu, setelah dikurangi dengan biaya operasionalnya dan pengeluaran lainnya. Perusahaan dengan tingkat aliran kas bebas yang tinggi seharusnya mampu membayar dividen yang tinggi pula. Free cash flow ini menjadi pemicu timbulnya perbedaan kepentingan antara pemegang saham dan manajer. Aliran kas bebas yang tinggi bisa menjadi salah satu indikator kinerja perusahaan yang cukup baik dibandingkan dengan perusahaan lainnya. Perusahaan dengan aliran kas bebas yang tinggi diperkirakan akan mampu bertahan dalam lingkungan yang buruk. Hal ini menunjukkan free cash flow

mampu mempengaruhi tingkat kebijakan dividen yang dilakukan oleh perusahaan untuk para pemegang saham.

Sjahrian dalam satriana (2017) leverage adalah penggunaan aktiva dan sumber dana dalam perusahaan yang memiliki biaya tetap (beban tetap) berarti dari sumber dana yang berasal dari pinjaman karena memiliki bunga sebagai beban tetap dengan maksud agar meningkatkan keuntungan untuk para pemegang saham. Pengaruh leverage untuk memenuhi kebutuhan dalam membayar utang yang berdampak pada pembayaran dividen, apabila perusahaan mampu membayar hutang-hutangnya, maka perusahaan juga akan mampu membagikan dividen kepada para pemegang saham. Menurut kasmir (2017) leverage merupakan rasio keuangan yang digunakan untuk mengukur berapa besar kemampuan perusahaan membayar seluruh kewajibannya (baik kewajiban jangka pendek atau pun jangka panjang). Manajemen dalam kebijakan devidennya akan sangat dipengaruhi dengan besar utang yang harus ditanggung oleh perusahaan, manajemen menganggap kewajiban lebih penting dari pada aktifitas pendanaan lainnya, yang berpengaruh juga dalam pembagian porsi dividen yang akan dibagikan oleh perusahaan. Rasio total utang terhadap ekuitas perusahaan yang tinggi mengakibatkan manajemen akan berusaha mengurangi utang dengan aliran kas internal, yang menyebabkan aliran kas yang semestinya digunakan untuk

pembagian dividen akan disimpan perusahaan untuk menutupi semua utang perusahaan, jadi semakin tinggi rasio tersebut mengakibatkan semakin kecil pembagian dividen untuk para pemegang saham. Afriyeni (2019) dalam penelitian menyatakan leverage yang di ukur menggunakan DER memiliki pengaruh terhadap kebijakan dividen. Semakin tinggi tingkat leverage ini semakin tinggi juga resiko yang dihadapi dan semakin besar return yang diharapkan. DER yang tinggi menunjukkan tingkat leverage yang tinggi pula. Semakin tinggi DER, maka tingkat hutang dan beban bunga juga semakin tinggi. Perusahaan akan lebih memfokuskan untuk membayar hutang dan menjadikan labanya untuk ditahan sehingga dividen yg dibagikan kecil.

Menurut Sujarweni (2020) Rasio Likuiditas yaitu ratio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek yang berupa hutang-hutang jangka pendek. Menurut Fahmi (2018) Rasio Likuiditas yaitu kemampuan suatu perusahaan memenuhi kewajiban jangka pendeknya secara tepat waktu. Likuiditas dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi tolak ukur pengembalian investasi yaitu dividen perusahaan. Menurut Krisardiyansah (2020) dalam penelitiannya menyatakan likuiditas berpengaruh terhadap kebijakan dividen. Hal ini menunjukkan bahwa tinggi rendahnya likuiditas yang dimiliki oleh perusahaan

berkaitan dengan tinggi rendahnya kebijakan dividen yang ditentukan oleh perusahaan.

Manajemen sebagai pelaksana kegiatan perusahaan akan bekerja secara optimal untuk menaikkan nilai perusahaan dan membangun citra baik perusahaan salah satunya yaitu tingkat laba perusahaan dari tahun ke tahun dan besaran laba yang diberikan kepada pemegang saham. Para investor dan calon investor di pasar modal hanya berorientasi profit, profit yang dimaksud adalah besaran dividen yang diperoleh para pemegang saham dari perusahaan. Akan tetapi perusahaan tidak selalu membagikan dividen kepada pemegang saham. Ada beberapa alasan alasan yang dipakai perusahaan saat memutuskan untuk tidak membagikan dividen. Di antaranya yaitu , dimana saat kondisi perusahaan sedang mengalami kesulitan keuangan yang cukup serius sehingga memungkinkan untuk tidak membayar deviden ke pemegang saham dan perusahaan lebih mementingkan untuk memenuhi kewajibannya (hutang) dari pada membayar dividen.

Menurut Martono & Harjito (2014) kebijakan dividen adalah keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada para pemegang saham atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan guna pembiayaan investasi dimasa yang akan datang. Apabila perusahaan memilih untuk membagikan laba sebagai deviden, maka akan mengurangi laba yang ditahan dan

selanjutnya mengurangi total sumber dana intern atau internal financing. Sebaliknya jika perusahaan memilih untuk menahan laba yang diperoleh maka kemampuan untuk pembentukan dana intern akan semakin bertambah. Kebijakan dividen yang bersangkutan dengan penentuan pembagian pendapatan (earning) antara penggunaan pendapatan untuk dibayar kepada para pemegang saham sebagai dividen atau untuk digunakan di dalam perusahaan, yang dimaksud adalah laba tersebut harus ditahan dalam perusahaan. Pembagian dividen dilakukan ketika perusahaan mencapai laba yang besar dan tinggi, sebaliknya apabila perusahaan memiliki hutang yang besar, laba yang diperoleh perusahaan akan ditahan dulu, yang akan berdampak pada pembagian dividen yang semakin kecil porsinya kepada para pemegang saham. Kebijakan dividen di setiap perusahaan berbeda-beda. Ada beberapa analisis laporan keuangan yang dapat mempengaruhi manajemen dalam melaksanakan kebijakan dividen perusahaan, antara lain: struktur kepemilikan, free cash flow, leverage, dan likuiditas.

Berdasarkan fenomena yang ada, peneliti tertarik untuk meneliti masalah yang masih fluktuatif pembayaran dividen dan masih ada perusahaan yang tidak membagikan dividen dengan menghubungkan faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen perusahaan. Penelitian ini akan mengidentifikasi beberapa variabel yang berpengaruh terhadap kebijakan dividen

perusahaan yaitu struktur kepemilikan, free cash flow, leverage, dan likuiditas. Pada Perusahaan Sektor Property & Real Estate Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2016-2020

### **1.2 Rumusan Masalah**

Bersarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah penelitian ini antara lain:

1. Apakah Struktur kepemilikan berpengaruh terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor property & rela estate periode 2016-2020?
2. Apakah free cash flow berpengaruh terhadap kebijakan dividen perusahaan sektor property & rela estate periode 2016-2020 ?
3. Apakah leverage berpengaruh terhadap kebijakan dividen perusahaan sektor property & rela estate periode 2016-2020?
4. Apakah likuiditas berpengaruh terhadap kebijakan dividen perusahaan sektor property & rela estate periode 2016-2020?
5. Apakah Struktur Kepemilikan, Free Cash Flow, Leverage, Likuiditas berpengaruh terhadap kebijakan dividen perusahaan sektor property & rela estate periode 2016-2020?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka dapat dirumuskan tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur kepemilikan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
2. Untuk mengetahui pengaruh free cash flow terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
3. Untuk mengetahui pengaruh leverage terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
4. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2020.
5. Untuk mengetahui pengaruh struktur kepemilikan, free cash flow, leverage, likuiditas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2016-2018.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan yang luas, memahami, serta menganalisis faktor-faktor permasalahan yang dapat mempengaruhi perusahaan dalam menjalankan kebijakan dividen, terutama untuk mengetahui

pengaruh struktur kepemilikan, free cash flow, leverage dan likuiditas terhadap kebijakan dividen.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

##### 1. Bagi penulis

Dapat menambah wawasan yang sangat luas serta ilmu yang berguna untuk masa yang akan datang. Dapat menambah pemahaman tentang hal-hal yang berhubungan dengan struktur kepemilikan, free cash flow, leverage dan liabilitas perusahaan sehingga bisa mengetahui kebijakan dividen yang diterapkan dalam masing-masing perusahaan yang diteliti oleh penulis.

##### 2. Bagi Universitas

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan referensi bagi mahasiswa untuk pelaksanaan penelitian selanjutnya atau waktu yang akan datang.

##### 3. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan agar dapat memberi informasi sebagai masukan atau pertimbangan yang lebih tepat untuk memutuskan kebijakan dividen yang dipakai dalam perusahaan .

##### 4. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan agar memberikan wawasan untuk investor dalam menganalisis struktur kepemilikan, free cash

flow, leverage dan liabilitas yang diterapkan diperusahaan dan mengetahui perkembangan perusahaan, serta mengetahui seberapa besar investasi dan kebijakan dividen diperusahaan tersebut.

### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian, maka penelitian ini perlu disusun suatu batasan masalah. Adapun ruang lingkup permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yang akan diteliti yaitu tentang struktur kepemilikan, free cash flow, leverage dan likuiditas terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor property & real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2016-2020.