

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Investasi adalah suatu tindakan dengan menyimpan suatu segmen pembayaran setelah pemanfaatan yang diperuntukkan bagi bidang *finansial* dan *non-finansial* untuk kemudian mengantisipasi suatu keuntungan di kemudian hari. Usaha diperkenalkan di media yang berbeda dari sektor rill dan sektor non-rill. Sektor rill seperti membeli emas, tanah, bangunan sampai dengan sektor non-rill seperti menabung di bank dalam bentuk deposito dan hingga membeli surat-surat berharga yang terdapat di pasar modal. Pasar modal merupakan tempat bertemunya pihak yang memiliki cadangan dana lebih dan yang kekurangan dana Hanafi & Halim, (2016).

Dalam berinvestasi di sektor rill, menempatkan modal di dalam perusahaan Sub Sektor *Properti* dan *Real Estate* adalah salah satu pilihan, dengan alasan bahwa Sub Sektor *Properti* dan *Real Estate* mungkin merupakan sektor utama dalam perekonomian suatu negara. Hal ini dapat digunakan sebagai petunjuk untuk membedah dan menggambarkan keadaan kesejahteraan ekonomi suatu negara. Industri *Properti* dan *Real Estate* merupakan salah satu bidang yang dapat menandai baik dan buruknya perekonomian suatu bangsa. Hal ini menunjukkan bahwa semakin banyak perusahaan yang menempati Sub Sektor *Properti* dan *Real Estate*, menunjukkan bahwa ekonomi negara sedang berkembang.

Kepentingan *Properti* dan *Real Estate* sebagian besar jangka panjang dan akan berkembang sesuai dengan perkembangan keuangan dan diterima sebagai salah

satu usaha yang menjanjikan. Jenis kepentingan dalam *Properti* dan *Real Estate* secara keseluruhan dapat dibagi menjadi tiga, khususnya: (1) properti pribadi, yang mencakup kondominium, penginapan, dan struktur multi-unit; (2) properti bisnis, khususnya properti yang dimaksudkan untuk tujuan bisnis, misalnya struktur untuk kapasitas barang dagangan dan daerah perhentian, tanah; (3) properti mekanik, untuk kepentingan khusus dalam properti yang dimaksudkan untuk tujuan modern, misalnya, struktur lini produksi.

Kemajuan Sub Sektor *Properti* dan *Real Estate* akan secara positif menarik investasi karena meningkatnya biaya harga tanah dan bangunan yang pada umumnya akan meningkat sesekali. Supply tanah ditetapkan mengingat semakin banyaknya spekulasi, sehingga semakin sedikit tanah yang dapat diakses untuk akuisisi lebih banyak pengembang, sementara bunga akan terus meningkat sesuai dengan penambahan penduduk dan kebutuhan manusia yang meningkat untuk penginapan, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Perusahaan Sub Sektor *Properti* dan *Real Estate* memiliki tujuan dalam meningkatkan kemakmuran pemilik atau para pemegang saham melalui peningkatan nilai perusahaan. Untuk meningkatkan nilai perusahaan akan terwujud apabila manajer mampu menentukan keputusan keuangan yang paling tepat salah satunya keputusan dividen. Kebijakan dividen perusahaan sendiri tergambar pada *Dividend Payout Ratio*.

*Dividend payout ratio* untuk menentukan tingkat keuntungan bersih setelah biaya yang dialokasikan sebagai keuntungan bagi investor. Semakin besar rasio ini menyiratkan semakin sedikit segmen laba yang ditahan untuk mendukung

spekulasi perusahaan Sudana, (2011:167). *Dividen Payout Ratio* yaitu rasio keuangan yang digunakan untuk menentukan seberapa besar laba bersih setelah pajak yang akan dibagikan kepada para pemegang saham, khususnya dividen kas atau tunai. Dividen merupakan *riten* yang akan diterima investor atas investasinya. Sedangkan kebijakan dividen merupakan keputusan apakah laba yang diperoleh perusahaan akan dibagikan kepada para pemegang saham atau diinvestasikan kembali serta ditahan sebagai laba ditahan. Dividen yang dibayarkan kepada pemegang saham tergantung pada kebijakan dividen masing-masing perusahaan dan pertimbangan berbagai faktor. Dalam penelitian ini variabel yang dipilih adalah *Debt To Equity Ratio* dan *Current Ratio*.

*Current Ratio* ialah rasio yang mengukur kapasitas perusahaan untuk membayar kewajiban saat ini dengan memanfaatkan sumber daya yang diklaim saat ini. Semakin besar rasio ini berarti semakin likuid perusahaan tersebut. Namun demikian rasio ini memiliki kelemahan, karena tidak semua mampu komponen aktiva lancar memiliki tingkat likuiditas yang sama Sudana, (2011:21). *Current Ratio* ialah rasio yang menunjukkan sejauh mana aktiva lancar saat ini untuk kewajiban lancar. Semakin tinggi rasionya, semakin lancar perusahaannya dan semakin mudah untuk mendapatkan subsidi dari penyewa dan pendukung keuangan untuk membangun manfaat perusahaan. Alasan *Current Ratio* digunakan variabel kreditor, karena ratio ini dapat mengetahui tingkat kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban lancarnya dengan aktiva lancar.

*Debt To Equity Ratio* rasio keuangan yang digunakan untuk mensurvei kewajiban dengan ekuitas perusahaan. Rasio ini digunakan untuk mengetahui kekayaan mutlak yang diberikan oleh kreditur dengan pemilik perusahaan. Secara keseluruhan, berapa nilai setiap rupiah dari modal perusahaan yang digunakan sebagai jaminan kewajiban Kasmir, (2014). *Debt to Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang menunjukkan besarnya hutang perusahaan yang digunakan untuk membiayai aset dalam rangka menjalankan aktivitas operasional perusahaan. Maka dari itu bisa diketahui komponen hutang yang menunjukkan besarnya hutang terhadap ekuitas perusahaan dibandingkan dengan ekuitasnya. Alasan pemilihan *Debt To Equity Ratio* sebagai variabel kreditor dalam penelitian ini karena rasio ini mampu menunjukkan hutang terhadap ekuitas perusahaan dibandingkan dengan ekuitasnya. Selain *Debt To Equity Ratio*, *Current Ratio* juga menjadi pertimbangan dalam penentuan besarnya *Dividen Payout Ratio*.

Beberapa penelitian yang konsisten dengan *Debt To Equity Ratio*, *Current Ratio* Terhadap *Dividen Payout Ratio* : Arseto & Jufrizen, (2018) dengan judul “Pengaruh *Return On Asset* dan *Current Ratio* Terhadap *Dividen Payout Ratio* Dengan *Firm Size* Sebagai Variabel Moderating” Dari hasil penelitian ini terbukti bahwa terdapat pengaruh *Return On Asset* dan *Current Ratio* terhadap *Dividen Payout Ratio* baik secara parsial maupun secara simultan. Daridua varibel bebas yang digunakan terdapat pengaruh positif dan negative dimana *Return On Asset* berpengaruh negative terhadap *Dividen Payout Ratio* pada perusahaan konstruksi dan bangunan Indonesia, dan *Current Ratio* berpengaruh positif terhadap *Dividen Payout Ratio* pada perusahaan konstruksi dan bangunan Indonesia.

Wahyuni & Hafiz (2018) dengan judul penelitian “Pengaruh CR, DER dan ROA Terhadap DPR pada Perusahaan Manufaktur di BEI” Hasil penelitian ini menunjukkan tidak ada pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR), ada pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR), ada pengaruh *Return on Asset* (ROA) terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR) dan ada pengaruh *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan *Return on Asset* (ROA) terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR) pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2011-2015.

Sarmo, Dkk (2019) dengan judul “Pengaruh *Earnings After Tax*, *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio* Terhadap *Dividen Payout Ratio*” Hasilnya menunjukkan bahwa *Earnings After Taxes* berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*, sedangkan *Current Ratio* dan *Debt To Equity Ratio* tidak berpengaruh terhadap *Dividen Payout Ratio*.

Perbedaan dengan penelitian terdahulu adalah pada komponen variable kreditor yang berpengaruh pada *dividen payout ratio*, perusahaan yang diteliti dan periode penelitian. Karena komponen variabel kreditor, perusahaan, periode penelitian yang berbeda akan memberikan hasil penelitian yang berbeda.

Berdasarkan pada penjelasan latar belakang study empiris dan penelitian sebelumnya, serta agar pembahasan dalam penelitian ini tidak meluas maka batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: a) bidang penelitian manajemen keuangan membahas mengenai *Debt To Equity*, *Current Ratio* dan *Dividend Payout Ratio*; b) periode penelitian tahun 2017-2019.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut serta adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu terkait variabel dalam penelitian maka peneliti ingin meneliti kembali terkait hubungan variabel dalam penelitian ini dengan judul **“Pengaruh *Current Ratio*, *Debt To Equity Ratio* terhadap *Dividen Payout Ratio* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* dan *Real Estate* di Indonesia”**

### **1.2 Perumusan Masalah**

*Dividen Payout Ratio* merupakan kebijakan dividen dalam menentukan prosentase dividen yang dibagi pada pemegang saham dan laba ditahan. dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain: *Current Ratio* dan *Debt To Equity Ratio*. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Apakah *Current Ratio* memiliki pengaruh terhadap *Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Indonesia?
- b. Apakah *Debt To Equity* memiliki pengaruh terhadap *Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* Dan *Real Estate* di Indonesia?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada penjelasan dan konsisten dengan perumusan masalah maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Current Ratio* terhadap *Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Sub Sektor *Property* Dan *Real Estate* Di Indonesia.

- b. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh *Debt To Equity* terhadap *Dividend Payout Ratio* di Perusahaan Sub Sektor *Property Dan Real Estate* Di Indonesia.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan pengetahuan sejauh mana pengaruh *Current Ratio* dan *Debt To Equity* terhadap *Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Sub Sektor *Property Dan Real Estate* Di Indonesia.

- b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar pertimbangan dan masukan bagi pihak perusahaan untuk dapat menetapkan Kebijakan Dividen dalam melindungi hak-hak pemegang saham minoritas agar perusahaan dapat berkembang sesuai yang diharapkan.

- 2) Bagi Investor

Diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk pertimbangan dan mengevaluasi kinerja perusahaan guna memperoleh kepastian tingkat pengembalian dalam investasi yang dilakukan.

- 3) Bagi Peneliti selanjutnya

Digunakan sebagai perbandingan atau referensi dalam pelaksanaan penelitian selanjutnya pada bidang yang sama di masa yang akan datang.