

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang Penelitian

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu peran penting untuk mempercepat proses pembangunan nasional dan sebagai salah satu roda penggerak pertumbuhan ekonomi. Pembangunan infrastruktur juga dapat mencerminkan kemajuan sistem perekonomian suatu negara apakah negara tersebut termasuk ke dalam negara maju atau negara berkembang.

Seiring dengan berkembangnya pembangunan nasional, sektor industri properti dan *real estate* pada umumnya juga mengalami peningkatan yang searah. Peningkatan aktivitas pada sektor industri properti dan *real estate* dapat dijadikan salah satu indikator membaiknya kegiatan ekonomi. Di dalam sektor industri properti dan *real estate* terdapat perusahaan-perusahaan yang mendukung pembangunan infrastruktur, yaitu sub sektor konstruksi dan bangunan, serta sub sektor properti dan *real estate*.

Nilai perusahaan sama dengan nilai saham (yaitu jumlah lembar saham dikalikan dengan nilai pasar per lembar) ditambah dengan nilai pasar utangnya. Akan tetapi, bila besarnya nilai utang dipegang konstan, maka setiap peningkatan nilai saham dengan sendirinya akan meningkatkan nilai perusahaan.

Husnan (2017:2) mengartikan nilai perusahaan sebagai harga yang mampu dibayarkan oleh calon pembeli ketika perusahaan tersebut dijual. Suatu perusahaan yang telah terbuka atau telah menawarkan saham ke publik maka nilai perusahaan diartikan sebagai persepsi seorang investor terhadap perusahaan itu sendiri. Nilai perusahaan merupakan persepsi investor terhadap perusahaan, yang sering dikaitkan dengan harga saham. Nilai perusahaan yang dibentuk melalui indikator pasar saham, sangat dipengaruhi oleh peluang-peluang investasi.

Perkembangan dan pertumbuhan dalam sektor properti sangat dipengaruhi oleh besarnya jumlah kecukupan modal pada perusahaan itu sendiri, karena modal dapat dikatakan sangat penting untuk kelancaran operasional dan kemajuan perusahaan. Untuk mendapatkan tambahan modal perusahaan dapat menjual sahamnya kepada pihak luar yaitu investor. Untuk menarik investor untuk berinvestasi perusahaan perlu menjaga kestabilan kinerja

keuangannya sehingga timbul kepercayaan dari calon investor untuk menanamkan modalnya pada perusahaan tersebut.

Perkembangan sub-sektor properti dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik dari waktu ke waktu, supply tanah bersifat tetap karena semakin banyaknya investasi maka akan semakin sedikit lahan yang tersedia untuk di bangun lagi sedangkan *demand* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.

Pertumbuhan perusahaan adalah seberapa jauh perusahaan menempatkan diri dalam sistem ekonomi secara keseluruhan atau sistem ekonomi untuk industri yang sama. Kebijakan dividen dapat dihubungkan dengan nilai perusahaan. Pengertian kebijakan dividen yang optimal (*optimal dividend policy*) adalah kebijakan dividen yang menciptakan keseimbangan di antara dividen saat ini dan pertumbuhan di masa mendatang sehingga memaksimalkan harga saham perusahaan, (Houston dan Brigham, 2012:214)

Dividen kas merupakan masalah yang sering menjadi topik pembicaraan di antara para pemegang saham dan juga pihak manajemen perusahaan emiten. Terkadang hal tersebut justru menimbulkan kontroversi antara pemegang saham dan perusahaan. Dari berbagai sektor usaha yang ada di Indonesia, sub sektor properti menjadi salah satu sektor usaha yang mengalami fluktuasi yang sangat signifikan dalam pembayaran dividennya.

Kebijakan dividen perusahaan sub sektor properti yang berfluktuatif dapat menyebabkan investor menjadi tidak percaya kepada perusahaan sehingga investor akan mencari perusahaan yang lebih menjamin pendanaan modal investor. Di sisi lainnya, pembagian dividen yang tinggi kurang disukai oleh manajemen karena akan mengurangi utilitas manajemen yang disebabkan oleh semakin kecilnya dana yang berada dalam lingkup kendali manajemen. Hal ini sesuai dengan teori *Tax Preference Theory* yang menyatakan bahwa kelebihan kas yang ada seharusnya dibagikan dalam bentuk dividen, akan tetapi manajemen tidak menyukai pembagian laba yang diperoleh dalam bentuk dividen. Manajemen lebih suka memperlakukannya sebagai laba ditahan, kecuali mengetahui bahwa dana tersebut tidak memberikan *net present value* (NVP) yang positif pada tambahan investasi. Berikut data indeks saham pada perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2017-2019 yaitu:

Tabel 1. Indeks Saham pada perusahaan properti di BEI tahun 2017 – 2019

Tgl	Terakhir	Pembukaan	Tertinggi	Terendah	Vol.	Perubahan %
Des '19	503,88	485,04	522,12	484,99	19,03B	4,03%
Nov '19	484,36	523,81	524,11	476,68	25,41B	-7,62%
Okt '19	524,28	497,37	530,01	485,54	49,92B	5,38%
Sep '19	497,49	499,67	507,47	485,14	33,33B	-0,40%
Ags '19	499,47	498,12	507,59	462,32	35,01B	0,12%
Jul '19	498,86	489,57	505,24	478,22	61,93B	2,28%
Jun '19	487,72	461,53	501,91	461,53	31,66B	6,25%
Mei '19	459,02	486,75	487,59	424,11	37,46B	-5,67%
Apr '19	486,59	465,70	501,16	464,89	31,40B	4,68%
Mar '19	464,83	454,15	468,48	445,75	35,39B	2,43%
Feb '19	453,81	466,95	476,87	449,33	30,66B	-2,61%
Jan '19	465,95	448,50	482,15	445,58	34,19B	4,06%
Des '18	447,75	442,71	457,18	434,87	28,61B	1,65%
Nov '18	440,47	403,63	443,32	401,65	33,70B	9,14%
Okt '18	403,58	423,35	428,68	396,52	28,66B	-4,54%
Sep '18	422,79	449,13	449,92	416,13	21,75B	-5,78%
Ags '18	448,74	445,78	461,52	432,06	26,33B	0,90%
Jul '18	444,73	435,92	459,23	417,31	37,05B	2,24%
Jun '18	434,97	470,13	480,80	429,58	21,66B	-7,14%
Mei '18	468,44	477,01	477,74	436,16	25,95B	-1,85%
Apr '18	477,26	504,61	514,77	470,95	26,26B	-5,28%
Mar '18	503,85	546,06	548,27	495,85	33,10B	-7,62%
Feb '18	545,40	538,59	552,51	512,86	42,26B	1,38%
Jan '18	537,99	495,93	545,35	489,13	30,86B	8,57%
Des '17	495,51	490,27	495,51	470,74	24,69B	1,16%
Nov '17	489,85	509,95	512,76	488,55	42,06B	-3,85%
Okt '17	509,45	500,86	519,03	492,01	29,23B	1,86%
Sep '17	500,16	510,61	511,83	491,53	23,99B	-2,20%
Ags '17	511,39	496,40	514,69	491,43	29,89B	3,24%
Jul '17	495,36	496,39	502,81	478,70	24,17B	0,33%
Jun '17	493,72	491,07	496,61	478,98	17,61B	0,36%
Mei '17	491,97	506,58	507,27	474,60	35,34B	-2,69%
Apr '17	505,55	511,23	512,38	489,06	42,33B	-0,94%
Mar '17	510,36	517,31	518,09	494,38	64,63B	-1,29%
Feb '17	517,05	521,49	531,19	511,15	123,29B	-0,86%
Jan '17	521,55	516,23	531,55	512,83	67,61B	0,72%
Tertinggi: 552,51		Perubahan%: -2,69				
Terendah: 396,52						
Selisih: 155,99						
Rata-Rata: 484,56						

Sumber : IDX 2021

Berdasarkan tabel tersebut, indeks saham sub-sektor properti stabil mulai awal januari sampai dengan maret 2018. Namun, tren bagus tersebut tak berlangsung lama, pada bulan april indeks saham kembali menurun. Pada awal bulan november 2018 indeks saham mulai kembali ke tren positif. Tren

positif terus berlanjut sampai dengan bulan april 2019 untuk kemudian kembali ke arah penurunan hingga mei. Indeks saham cenderung stabil dan mengalami kenaikan sampai dengan akhir april tahun 2019 dan kemudian mengalami sedikit penurunan diakhir 2019.

Penurunan indeks saham sub-sektor properti terutama di pertengahan tahun 2018 disebabkan karena beberapa faktor, di antaranya adanya kenaikan suku bunga acuan yang diterapkan oleh Bank Indonesia, BI Rate telah naik sampai ke titik 7,5% sehingga akan menambah beban masyarakat yang ingin memiliki hunian dengan cara kredit. Tak hanya itu, kebijakan-kebijakan lain seperti Loan to Value (LTV) untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kedua memberikan sentimen yang negatif terhadap harga-harga saham sub-sektor ini. Selain itu, faktor makro ekonomi seperti pertumbuhan ekonomi, nilai tukar juga berpengaruh terhadap fluktuasi harga saham sektor ini.

Berdasarkan tabel tersebut terlihat bahwa kecenderungan harga saham properti pada tiga tahun terakhir fluktuatif. Hal tersebut merupakan hal yang kurang baik karena dapat memberikan sinyal negatif bagi para investor. Menurut Dermawan Sjahrial (2014), kenaikan dividen biasanya merupakan suatu "signal (tanda)" kepada para investor bahwa manajemen perusahaan meramalkan suatu penghasilan yang baik dimasa mendatang.

Nilai DPR yang menurun menggambarkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memberikan dividen sangat rendah. Jika perusahaan tersebut memberikan dividen kepada investor dengan jumlah yang rendah dan terus menurun, maka terdapat kemungkinan bahwa kepercayaan investor akan berkurang sehingga investor tidak akan lagi menginvestasikan dananya atau membeli saham pada perusahaan tersebut. Hal ini dapat mengakibatkan modal perusahaan yang bersumber dari pemegang saham akan berkurang. Semakin besar kebijakan dividen maka semakin besar pula nilai perusahaan sub sektor properti tersebut karena investor menjadi percaya untuk menanamkan modal.

Penelitian Gayatri (2017) menunjukkan hasil variabel kebijakan dividen tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian Puspitasari (2015) menunjukkan bahwa rasio pembayaran dividen di samping meningkat juga menurun. Namun, kondisinya tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap harga saham pada saat dividend yield menurun. Kemudian, dalam pengujian hipotesis peningkatan dividend yield, juga ditemukan adanya pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

Hasil tersebut sama halnya dengan penelitian Wati (2018) yang menunjukkan bahwa variabel kebijakan dividen (DPR) tidak berpengaruh dan tidak signifikan terhadap Kebijakan Hutang (DER). Namun kedua penelitian itu pertentangan dengan penelitian Nelwan (2018) yang mengatakan bahwa kebijakan dividen berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan. Dari hasil penelitian tersebut mengindikasikan adanya *research gap* dari kebijakan dividen terhadap nilai perusahaan.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan DPR (*debt payout ratio*) sebagai kebijakan dividen karena DPR (*debt payout ratio*) merupakan laba bersih dari perusahaan tersebut sehingga manajer dapat menentukan besar laba yang akan dibagikan dan besar laba yang akan ditahan. Pengumuman perubahan dividen tunai dan *dividend yield* diharapkan menimbulkan reaksi perubahan harga saham karena dengan adanya perubahan tersebut berarti pengumuman tersebut dianggap mempunyai kandungan informasi bagi para investor. Berdasarkan penelitian terdahulu yang hasilnya tidak konsisten, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali dengan judul **“Pengaruh Dividend Payout Ratio dan Dividend Yield Terhadap Nilai Perusahaan Properti di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode Tahun 2017-2019”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang dan fenomena-fenomena yang dikemukakan diatas, peneliti memberikan identifikasi masalah yang akan dijadikan bahan penelitian sebagai berikut :

1. Dari beberapa penelitian terdapat perbedaan pendapat mengenai *Dividend Payout Ratio* dan *Dividend Yield* tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Akan tetapi dari data diatas terlihat bahwa *Dividend Payout Ratio* mengalami fluktuatif.
2. Banyak perusahaan yang lebih memilih melakukan ekspansi untuk memutar asetnya ketimbang melakukan pembagian dividen kepada para pemegang saham.
3. Perusahaan tidak rutin bahkan sama sekali tidak bisa membagikan kewajibannya berupa pembayaran dividen kepada para pemegang saham.
4. Adanya kenaikan suku bunga acuan.
5. Terjadinya fluktuasi harga saham yang mempengaruhi nilai tukar.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, maka dapat dirumuskan yaitu :

1. Apakah *Dividend Payout Ratio* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia?
2. Apakah *Dividend Yield* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia?
3. Apakah *Dividend Payout Ratio* dan *Dividend Yield* secara bersama-sama berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang ada, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah *Dividend Payout Ratio* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk mengetahui apakah *Dividend Yield* berpengaruh positif terhadap nilai perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.
3. Untuk mengetahui apakah *Dividend Payout Ratio* dan *Dividend Yield* secara bersama-sama berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai perusahaan properti di Bursa Efek Indonesia.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Dapat digunakan sebagai sumber informasi ilmiah bagi penelitian yang berkaitan dengan kinerja keuangan yang mempengaruhi harga saham perusahaan *Go Public*.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Investor

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi bahan pertimbangan bagi para investor untuk mengambil keputusan investasi

b. Bagi Pihak Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi pihak manajemen perusahaan

perbankan sebagai masukan atau dasar untuk meningkatkan kinerja perusahaan yang dapat dilihat dari rasio keuangan yang baik.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini juga diharapkan sebagai sumber informasi dan referensi untuk memungkinkan penelitian selanjutnya mengenai topik-topik yang berkaitan, baik yang bersifat melanjutkan maupun melengkapi bagi Masyarakat.

F. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian

Mengingat permasalahan yang ada sangat luas dan penelitian lebih mengarah maka peneliti memberikan batasan dan ruang lingkup dari penelitian yang akan dilakukan sebagai berikut :

1. Periode penelitian yang digunakan hanya pada tahun 2017-2019
2. Terdapat banyak elemen yang menjadi faktor penentu tujuan investasi properti di Bursa Efek Indonesia periode tahun 2017-2019, sedangkan dalam penelitian ini hanya mengarah kepada kebijakan dividen.
3. Perusahaan yang digunakan dalam penelitian ini hanya pada perusahaan properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
4. Penelitian ini meneliti pengaruh *dividend payout ratio* dan *dividend yield* terhadap nilai perusahaan yang hanya terbatas pada perhitungan dengan menggunakan rumus *dividend payout ratio* dan *dividend yield*.

G. Sistematika Penulisan

Dalam skripsi ini digunakan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan Latar Belakang Penelitian, Identifikasi Masalah, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian, serta Sistematika Penelitian.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Bab ini berisi tentang deskripsi teori, kerangka pemikiran, hasil penelitian yang relevan dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang jenis Penelitian, Objek dan Lokasi Penelitian, Metode Penelitian (Operasional Variabel, Populasi dan Sampel), Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data.

BAB IV HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang deskripsi tempat penelitian, analisis data, serta pembahasan.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisikan kesimpulan serta saran, yang merupakan bab akhir dari penelitian.

DAFTAR LITERATUR**LAMPIRAN**