

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada zaman sekarang ini perusahaan semakin berkembang pesat, sehingga mempunyai pengaruh yang besar bagi perekonomian dunia (global). Perusahaan dituntut untuk terus beroperasi dengan baik sehingga dapat bersaing dengan perusahaan lainnya. Seiring berkembangnya waktu, persaingan semakin ketat terjadi pada semua aspek. Pada perusahaan *Property And Real Estate* merupakan suatu sub sector perusahaan jasa yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebagai perusahaan dalam *sector property, real estate*, dan konstruksi. Perkembangan di *sector property and real estate* tentunya dapat menarik investor pada saat ini karena harga bangunan dan tanah yang terus naik. Untuk dapat terus beroperasi dan berkembang perusahaan membutuhkan dana dan modal yang cukup besar. Investor harus memiliki dana dan modal yang cukup besar tersebut dapat diperoleh perusahaan dari penanaman modal yang dilakukan oleh investor. Namun, investor tidak akan menanamkan modal pada perusahaan tanpa ada keuntungan yang didapatkannya.

Manajemen keuangan merupakan salah satu bidang fungsional dalam suatu perusahaan disamping bidang-bidang fungsional lainnya seperti pemasaran produksi dan sumberdaya manusia. Manajemen keuangan bertujuan untuk memaksimalkan nilai dari perusahaan agar bernilai tinggi, dengan harapan untuk dapat memiliki nilai jual yang tinggi ketika perusahaan dijual di masa depan (Sudana, 2009, hal. 2).

Menurut **(Afriyeni, 2019)** profitabilitas adalah suatu kemampuan yang dimiliki oleh perusahaan untuk memperoleh laba dari modal yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut. Kinerja suatu perusahaan sangat erat hubungannya dengan fungsi dan peran dari manajemen perusahaan tersebut. Suksesnya sebuah perusahaan dalam menciptakan laba atau profit menunjukkan prestasi dari manajemen dalam mengelola perusahaannya dengan cara baik dan benar. Oleh sebab itu, profitabilitas menjadi indikator yang paling penting dalam mengukur kinerja suatu perusahaan, profitabilitas yang dimoderasi oleh kebijakan dividen tidak memiliki efek signifikan pada perusahaan **(Pascareno, 2016)**.

Kinerja keuangan merupakan sebuah hasil akhir berupa angka – angka keuangan yang didapat berdasarkan kegiatan operasional perusahaan. Kondisi keuangan perusahaan dan kemampuan perusahaan untuk membagi dividen menjadi perhatian dan ketertarikan para investor jangka pendek dan menengah. Informasi tersebut diketahui oleh para investor dengan melakukan perhitungan pada rasio - rasio keuangan pada perusahaan, rasio profitabilitas menjadi salah satu rasionya **(Nabila Putri Deswara, 2021)**.

Menurut **(Faizi, 2018)**, Kinerja keuangan juga akan memberikan gambaran efisiensi atas penggunaan dana perusahaan mengenai hasil yang akan memperoleh keuntungan yang dapat dilihat setelah membandingkan pendapatan bersih setelah pajak. Kinerja keuangan sangatlah berperan penting dalam setiap kegiatan operasional perusahaan, sehingga apabila kinerja keuangan baik maka operasional perusahaan juga akan berjalan baik tentunya akan maksimal karena kinerja keuangan ini adalah salah satu tolak ukur dalam setiap kegiatan yang akan

dilaksanakan perusahaan untuk mencapai tingkat kesehatan yang diinginkan perusahaan. Dengan pencapaian tingkat kesehatan perusahaan ini maka dapat dikatakan bahwa kondisi keuangan perusahaan dalam keadaan baik.

Menurut (**Prisilia Karauan, 2017**) kebijakan dividen pada hakekatnya menentukan berapa banyak bagian keuntungan yang akan dibagikan kepada para pemegang saham, dan berapa banyak yang akan ditahan. Kebijakan dividen suatu perusahaan tergambar dari *Dividend Payout Ratio* nya. *Dividend Payout Ratio* merupakan persentase dari pendapatan yang akan dibayarkan kepada pemegang saham sebagai *cash dividend*.

Kebijakan dividen besar atau kecil bergantung pada kebutuhan perusahaan. Tentu saja, perusahaan yang membutuhkan biaya yang sangat besar untuk pengembangan dan ekspansi bisnis atau lunasi semua hutang perusahaan mau dividen didistribusikan kepada investor. Oleh karena itu, menjadi perhatian penting bagi investor untuk lebih berhati-hati dalam mengatasi masalah investasi mereka. Jika investor lebih menyukai dan mengharapkan dividen dalam bentuk jangka pendek likuiditas atau modal, sementara berinvestasi secara moderat, dari tentunya mereka harus mampu menguasai informasi yang berhubungan dengan perilaku kebijakan dividen perusahaan (**Pattiruhu Jozef, 2020**).

Berdasarkan teori struktur modal, apabila posisi struktur modal berada di atas target struktur modal optimalnya, maka setiap penambahan hutang akan menurunkan nilai perusahaan. Penentuan target struktur modal optimal adalah salah satu dari tugas utama manajemen perusahaan. Struktur modal adalah proporsi pendanaan dengan hutang (*debt financing*) perusahaan, yaitu rasio

leverage perusahaan. Dengan demikian, hutang adalah unsur dari struktur modal perusahaan. Struktur modal merupakan kunci perbaikan produktivitas dan kinerja perusahaan. Teori struktur modal menjelaskan bahwa kebijakan pendanaan (*financial policy*) perusahaan dalam menentukan struktur modal (bauran antara hutang dan ekuitas) bertujuan untuk mengoptimalkan nilai perusahaan (*value of the firm*) (Sianipar, 2017).

Tabel 1.1

Nilai Rata-Rata Struktur Modal Pada Perusahaan Property And Real Estate Tahun 2016-2020

No	Emiten	Tahun				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	APLN	1,579	1,504	1,439	1,295	1,676
2	ASRI	1,808	1,418	1,187	1,073	1,262
3	BAPA	0,672	0,490	0,262	0,055	0,060
4	BCIP	1,584	1,342	1,071	1,000	1,036
5	BEST	0,535	0,486	0,508	0,432	0,442
6	BIKA	2,586	2,413	2,543	2,841	-10,256
7	BIPP	0,369	0,441	0,824	0,932	0,762
8	BKDP	0,438	0,568	0,648	0,623	0,643
9	BKSL	0,586	0,506	0,530	0,600	0,792
10	CTRA	1,033	1,052	1,060	1,038	1,249
11	DART	0,674	0,787	0,931	1,076	1,284
12	DILD	1,341	1,075	1,212	1,043	1,596
13	DMAS	0,056	0,065	0,040	0,173	0,221
14	DUTI	0,125	0,152	0,160	0,128	0,114
15	ELTY	1,215	1,285	0,448	0,399	0,402
16	EMDE	0,982	1,375	1,606	1,776	3,475
17	FMII	0,147	0,175	0,393	0,421	0,393
18	GMTD	0,924	0,766	0,640	0,605	0,688
19	GPRA	0,554	0,451	0,420	0,506	0,640
20	GWSA	0,074	0,079	0,087	0,095	0,083
21	JRPT	0,729	0,585	0,575	0,508	0,458
22	KIJA	0,904	0,909	0,947	0,932	0,949
23	LPCK	0,332	0,603	0,225	0,123	0,477
24	LPKR	1,066	0,901	0,983	0,602	1,200
25	MDLN	1,205	1,063	1,230	1,644	2,519
26	MKPI	0,780	0,500	0,340	0,322	0,359

No	Emiten	Tahun				
		2016	2017	2018	2019	2020
27	MMLP	0,208	0,148	0,148	0,201	0,167
28	MTLA	0,572	0,625	0,510	0,586	0,455
29	NIRO	0,275	0,338	0,236	0,280	0,610
30	OMRE	0,036	0,057	0,105	0,118	0,165
31	PLIN	1,007	3,701	0,336	0,084	0,109
32	PWON	0,876	0,826	0,634	0,442	0,503
33	SMRA	1,549	1,593	1,571	1,586	1,743
Rata-rata		0,813	0,857	0,723	0,713	0,493

Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan tabel 1.1 dapat dilihat bahwa rata-rata struktur modal dari perusahaan *Property* dan *Real Estate* selama periode 2016-2020 cenderung mengalami fluktuatif. Tercatat pada tahun 2016 struktur modal perusahaan yang diukur dengan rasio DER memiliki nilai rata-rata sebesar 0,813, yang kemudian meningkat pada tahun berikutnya menjadi 0,857. Sementara itu pada tiga tahun terakhir terjadi penurunan yaitu dengan nilai 0,723 pada tahun 2018, dan 0,713 serta 0,493 pada tahun 2019 dan 2020.

Dalam penelitian ini penulis memilih perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di Perusahaan Bursa Efek Indonesia. *Property* dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia merupakan sektor terpenting dalam perekonomian Negara, karena sektor ini sebagian mempengaruhi perekonomian Negara dan merupakan kontributor penting bagi proses pembangunan infrastruktur, dimana upaya pembangunan dan peningkatan standar kehidupan dapat terwujud. Investasi dibidang ini *property* dan *real estate* pada umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi. Selain itu bisnis dibidang *property* dan *real estate* ini memiliki prospek yang cerah dimasa yang akan datang dengan melihat potensi jumlah penduduk di Indonesia

yang terus meingkat. Berdasarkan data yang diperoleh dari kebijakan deviden sektor property dan real estate dapat diketahui pertumbuhan pendapatan selama 5 tahun sebagai berikut:

Tabel 1.2
Rata-Rata Kebijakan Dividen yang diukur dengan DPR Sektor *Properti and Real Estate* tahun 2018-2020

Tahun	Kebijakan Dividen dengan rasio DPR
	Rata-rata
2016	0,155
2017	0,640
2018	0,242
2019	0,162
2020	0,061

Sumber : <https://www.idnfinancials.com>

Dari data fluktuasi rata-rata kebijakan deviden diatas dapat dilihat bahwa setiap tahunnya mengalami fluktuasi (perubahan). Dimana pada tahun 2016 sebesar 1,55 kemudian pada tahun 2017 mengalami penurunan menjadi 0,640 kemudian pada tahun 2018-2020 mengalami penurunan kembali menjadi 0,242; 0,162 dan 0,061. Kondisi ekonomi yang sedang mengalami perlambatan menjadikan sektor properti dan real estate juga ikut mengalami pertumbuhan yang tidak menentu yang berimbas pada kebijakan deviden, kondisi ini bisa memicu perusahaan untuk melakukan tindakan manajemen untuk menciptakan kebijakan deviden yang bagus dimata investor. Dalam aktivitasnya perusahaan sudah dipastikan ingin mencapai tujuan perusahaan dengan sebaik-baiknya.

Berikut ini beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya diantaranya penelitian yang dilakukan oleh (Afriyeni, 2019) mengemukakan hasil bahwa profitabilitas berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kebijakan Deviden, leverage berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kebijakan

Deviden, sedangkan pertumbuhan berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Kebijakan Dividen. Penelitian yang dilakukan oleh (**Puspitaningtyas et al., 2019**) mengemukakan hasil bahwa hasil pengujian H2 atas likuiditas terbukti memperkuat pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen, artinya likuiditas yang tinggi akan memperkuat pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen. Hasil studi ini mengindikasikan bahwa apabila suatu perusahaan memiliki profitabilitas yang baik dan didukung likuiditas yang baik maka dividen yang diterima oleh pemegang saham diharapkan akan lebih besar. Penelitian oleh (**Putu Alek Suambara, Ni Nyoman Ayu Suryandari, 2019**) mengemukakan hasil bahwa teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis regresi linier berganda serta uji asumsi klasik (uji normalitas, multikolinieritas dan heterokedastisitas), sehingga profitabilitas berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di bursa efek Indonesia.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh (**Setiyowati & Sari, 2017**) mengemukakan hasil bahwa Kinerja keuangan berpengaruh positif signifikan terhadap kinerja keuangan. Besar kecilnya pembagian dividen tergantung dari besar kecilnya laba yang di peroleh oleh perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh (**Gita Aprilia, 2018**) mengemukakan hasil bahwa struktur modal berpengaruh langsung positif signifikan terhadap nilai perusahaan, Kebijakan dividen berpengaruh langsung positif signifikan terhadap nilai perusahaan. Penelitian oleh (**Mayang Trusta Wanudya Palupi, Nengah Sudjana & Zahroh, 2017**) mengemukakan hasil bahwa (*DebtRatio*) memberikan pengaruh yang

signifikan kepada (*Dividend Payout Ratio*) dengan arah positif pada perusahaan yang dijadikan sampel. Dan (*Debt to Equity Ratio*) memberikan pengaruh yang signifikan kepada (*Dividend Payout Ratio*) dengan arah negatif pada perusahaan yang dijadikan sampel. Penelitian yang dilakukan oleh (**Nurul Anggun Farisa, 2017**) mengemukakan hasil bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap struktur modal, likuiditas berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal, pertumbuhan Penjualan berpengaruh positif signifikan terhadap struktur modal, struktur Aktiva berpengaruh negatif signifikan terhadap struktur modal, kebijakan Dividen tidak berpengaruh terhadap struktur modal. Dan Hasil penelitian menunjukkan bahwa struktur aktiva berpengaruh negatif dan signifikan terhadap struktur modal.

Penelitian ini merupakan gabungan dari beberapa penelitian sebelumnya, yang membedakan penelitian ini yaitu pemilihan objek yang berbeda dan tahun penelitian yang berbeda serta variabel independen yang berbeda seperti profitabilitas dan kinerja keuangan dan juga dengan variable intervening yaitu struktur modal.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, penulis akan melakukan penelitian dengan judul “**Pengaruh Profitabilitas, Kinerja Keuangan Terhadap Kebijakan Deviden Dengan Struktur Modal Sebagai Variabel Intervening (Pada Perusahaan *Property And Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2016-2020)**”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut :

1. Investor tidak akan menanamkan modalnya pada perusahaan yang mempunyai kinerja buruk.
2. Terjadi penurunan pendapatan pada beberapa perusahaan properti utama nasional, sehingga investor perlu melakukan analisis rasio profitabilitas.
3. Tingkat profitabilitas yang rendah akan menyebabkan para investor menarik dananya.
4. Kondisi profitabilitas yang mengalami fluktuasi setiap tahunnya.
5. Terjadinya penurunan kinerja keuangan di beberapa perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.
6. Adanya kegiatan operasional perusahaan yang dapat memaksimalkan kinerja keuangan agar berjalan dengan baik.
7. Terjadinya penurunan persentase pembagian deviden pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2016-2020.
8. Adanya kemampuan perusahaan untuk membagi dividen yang menjadi perhatian dan ketertarikan para investor jangka pendek dan menengah.
9. Masih banyaknya perusahaan *property and real estate* yang tidak membagikan deviden pada tahun 2016-2020.
10. Terjadinya penurunan presentasi struktur modal pada perusahaan *property and real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

11. Terjadinya perubahan posisi struktur modal sehingga setiap penambahan hutang akan menurunkan kebijakan deviden.
12. Variabel lain yang dapat mempengaruhi kebijakan deviden adalah contohnya profitabilitas, kinerja keuangan, dan struktur modal.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan agar penelitian ini terfokus dan terarah, maka penulis perlu membatasi masalah yang diteliti sebagai variabel bebas yaitu Profitabilitas (X_1), Kinerja Keuangan (X_2), dan Struktur Modal (Z) sebagai variabel intervening serta sebagai variabel terikatnya yaitu Kebijakan Deviden (Y), Pada Perusahaan *Property and Real Estate* Yang Terdaftar Di BEI Tahun 2016-2020).

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan *property and real estate* ?
2. Apakah Kinerja Keuangan berpengaruh terhadap Struktur Modal pada perusahaan *property and real estate* ?
3. Apakah Profitabilitas berpengaruh terhadap Kebijakan Deviden pada perusahaan *property and real estate* ?
4. Apakah Kinerja Keuangan berpengaruh terhadap Kebijakan Deviden pada perusahaan *property and real estate* ?

5. Apakah Struktur Modal berpengaruh terhadap Kebijakan Deviden pada perusahaan *property and real estate* ?
6. Apakah pengaruh Profitabilitas terhadap Kebijakan Deviden melalui Struktur Modal pada perusahaan *property and real estate*?
7. Apakah pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Kebijakan Deviden melalui Struktur Modal pada perusahaan *property and real estate*?

1.5 Tujuan dan Manfaat penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah profitabilitas berpengaruh terhadap struktur modal pada perusahaan *property and real estate*.
2. Untuk mengetahui apakah kinerja keuangan berpengaruh terhadap kebijakan deviden pada perusahaan *property and real estate*.
3. Untuk mengetahui apakah profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan deviden pada perusahaan *property and real estate*.
4. Untuk mengetahui apakah kinerja keuangan berpengaruh terhadap kebijakan deviden pada perusahaan *property and real estate*.
5. Untuk mengetahui apakah struktur modal berpengaruh terhadap kebijakan deviden pada perusahaan *property and real estate*.
6. Untuk mengetahui apakah profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan deviden perusahaan melalui struktur modal pada perusahaan *property and real estate*.

7. Untuk mengetahui apakah kinerja keuangan berpengaruh terhadap kebijakan deviden melalui manajemen laba pada perusahaan *property and real estate*.

1.5.2. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

Diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dalam penerapan ilmu manajemen keuangan, khususnya Profitabilitas, Kinerja Keuangan, Kebijakan Dividen dan Struktur Modal, serta dapat membandingkan teori-teori yang didapat dari perkuliahan dengan praktek yang sesungguhnya di dalam keuangan.

2. Bagi Perusahaan

Penulis mengharapkan dari hasil penelitian ini dari data yang telah dikumpulkan dapat menjadi pertimbangan perusahaan dalam pengembangan dan perbaikan nilai perusahaan.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini menjadi kontribusi dan bahan perbandingan serta referensi bagi semua pihak yang melanjutkan penelitian selanjutnya.

4. Bagi pembaca

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan pengetahuan tentang Profitabilitas, Kinerja Keuangan, Kebijakan Dividen, dan Struktur

Modal dalam rangka menambah pengetahuan di dalam dunia keuangan.