

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia saat ini telah mengalami kemajuan ditunjukkan dengan berbagai upaya Pemerintah dalam melakukan pembangunan sarana-sarana infrastruktur. Dengan dilakukan pembangunan infrastruktur-infrastuktur yang vital di Indonesia maka dapat menunjang pertumbuhan ekonomi Negara, hal ini dapat dimanfaatkan oleh perusahaan di berbagai sektor. Salah satu perusahaan yang mendapatkan manfaat dari upaya pemerintah ini dalam pembangunan infrastuktur adalah perusahaan di bidang *property*, *real estate* dan konstruksi yang merupakan salah satu indikator pertumbuhan ekonomi suatu Negara. Sektor properti merupakan salah satu sektor yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai (*multiplier effect*) serta *backward linkage* yang cukup besar kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Oleh karena itu, sektor ini memiliki dampak besar untuk menarik dan mendorong perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya. Selain itu, sektor properti juga memiliki dampak terhadap perekonomian khususnya perkembangan produk keuangan. Infrastruktur yang semakin membaik akan dapat menunjang pertumbuhan perusahaan *property*, *real estate* dan konstruksi sehingga akan menciptakan kompetisi antar perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk memperbaiki kinerja keuangannya.

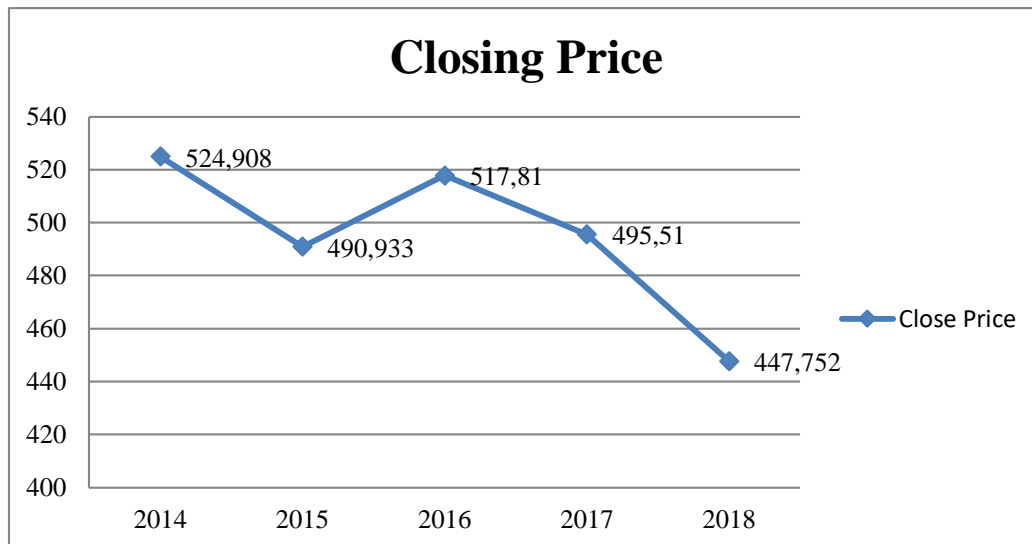
Perkembangan industri *property*, *real estate* dan konstruksi cenderung mengalami perkembangan yang sangat pesat serta meningkat setiap tahunnya sebab tanah memiliki ketersediaan yang bersifat tetap sedangkan jumlah penduduk di Negara Indonesia selalu mengalami peningkatan yang menjadi indikasi

bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan dan sebagainya (Hasanah, Susyanti & Wahono, 2017).

Tahun 2014 banyaknya perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI sebanyak 45 perusahaan, kemudian pada tahun 2015 mengalami peningkatan menjadi 47 perusahaan, pada tahun 2016 mengalami peningkatan menjadi 49 perusahaan, di tahun 2017 mengalami penurunan menjadi 47 perusahaan karena dua perusahaan *delisting* dan melakukan *merger* dengan perusahaan lain serta di tahun 2018 menjadi sebanyak 48 perusahaan dan di bulan Oktober 2019 sebanyak 54 perusahaan. Pada sub sektor konstruksi, perusahaan yang terdaftar di BEI hingga tahun 2018 terdapat 16 perusahaan. Data perusahaan *property*, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2018, menunjukkan bahwa jumlah perusahaan subsektor *property*, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di BEI jumlahnya banyak dan cenderung mengalami peningkatan. Peningkatan jumlah perusahaan menjadikan perusahaan saling berkompetisi untuk memenangkan pasar, hal tersebut menjadikan perlunya modal yang cukup besar bagi perusahaan. Selain perlu memiliki kepemilikan atas tanah dan bangunan, perusahaan harus melakukan penjualan dan pemasaran atas kepemilikannya sehingga perusahaan *property*, *real estate* dan konstruksi banyak masuk ke pasar modal untuk menyerap investasi dan untuk memperkuat posisi keuangannya. Menurut Anatasia, Gunawan Wijiastuti (2003) perusahaan *property* dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang sering dilirik dan diperhitungkan oleh investor untuk menginvestasikan dananya, sektor ini dianggap menarik karena umumnya bersifat jangka panjang dan akan tumbuh sejalan dengan pertumbuhan ekonomi.

BEI mencatat per November 2014, *property* pernah menjadi sektor yang mencatatkan pertumbuhan sebesar 48,72%, tertinggi di antara sektor lainnya pada tahun tersebut (Jemadu dalam Suara.com, 2014). Di tahun yang sama, sektor *property* juga berhasil masuk di kelompok indeks saham-saham pilihan seperti Indeks LQ45, JIIX KOMPAS. Bahkan delapan dari sepuluh besar kelompok saham LQ45 yang mencatatkan return saham tertinggi pada Januari hingga November 2014 adalah sektor *property* (Wibawa dalam Kontan.co.id, 2014). Perkembangan sektor *property* dan *real estate* menunjukkan peningkatan performa yang signifikan akibat adanya pembangunan infrastruktur yang berskala besar. Menurut Simanjutak, Lubis & Bukit (2019) sektor *property* dan *real estate* terus mengalami perkembangan dan pertumbuhan dikarenakan keuntungan oleh kebijakan yang dikeluarkan pemerintah pada sektor tersebut seperti Kebijakan Ekonomi paket XI yang memuat pencanangan program DIRE atau Dana Investasi *Real estate* dan juga perubahan kebijakan perpajakan penurunan PPh Final menjadi 0,5% dan BPHTB menjadi 15 untuk Skema Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi *Real estate* yang dianggap positif menarik investor dan pengembang *property* melakukan penanaman modal.

Pada April 2019 perusahaan sub sektor *property* dan *real estate* menghadapi tantangan yaitu kondisi keuangan pengembang harus tetap digunakan menyelesaikan pembangunan namun prapenjualan belum mencapai target seperti yang diharapkan. Hal ini menjadikan kinerja yang tampak pada laporan keuangan perusahaan cenderung kurang baik dan mengakibatkan penawaran harga saham mengalami penurunan. Berikut disajikan pergerakan *close price* saham sektor *property* dan *real estate* selama periode 2014 hingga 2018 pada Gambar 1.1



Sumber: IDX *Annually Report* diolah (2019)

Gambar 1.1 Pergerakan *Close Price* Saham Subsektor *Property* dan *Real estate* Periode 2014 – 2018

Berdasarkan Gambar 1.1 dapat diketahui bahwa *close price* saham subsektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Pada tahun 2014 harga saham menunjukkan *close price* sebesar 524,908, tahun 2015 mengalami penurunan dan menunjukkan *close price* sebesar 490,933, tahun 2016 mengalami peningkatan dan menunjukkan *close price* sebesar 517,81, tahun 2017 mengalami penurunan dan menunjukkan *close price* sebesar 495,51 serta tahun 2018 menglaami penurunan dan menunjukkan *close price* sebesar 447,752. Hal ini menunjukkan bahwa harga saham subsektor *property* dan *real estate* berfluktuasi. Penawaran dan permintaan akan saham-saham tersebut hanya gencar diwaktu tertentu. Kenaikan dan penurunan yang terjadi bisa saja terjadi karena berbagai faktor seperti kondisi perusahaan, kinerja manajemen perusahaan dan faktor ekonomi secara makro seperti Suku Bunga Bank Indonesia. Inflasi, Nilai Tukar, serta Kebijakan Pemerintah.

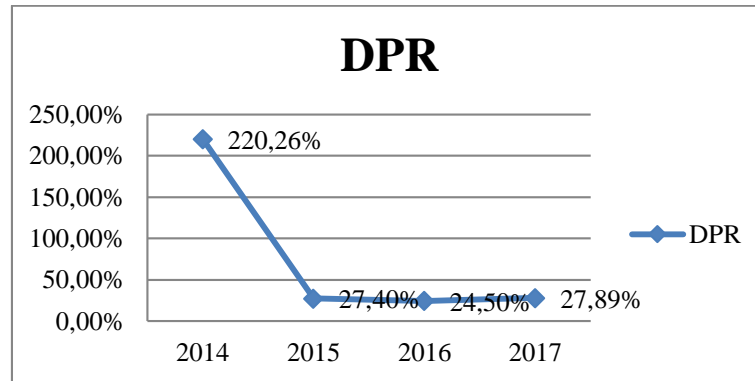
Seiring meningkatnya jumlah perusahaan *property*, *real estate* dan konstruksi yang terdaftar di BEI menjadikan investor semakin selektif memilih

perusahaan untuk menanamkan modalnya, investor pasti memilih perusahaan yang dianggap dapat membagikan *dividen* yang sesuai sebagai balas jasa atas modal yang ditanamkan. Mulyawan (2015:253) mengartikan kebijakan dividen sebagai kebijakan yang digunakan perusahaan untuk membagi keuntungannya kepada pemegang saham berupa dividen atau menahannya menjadi laba ditahan untuk kegiatan reinvestasi. Semakin besar dividen yang dibagikan maka semakin kecil laba ditahan, sehingga tingkat pertumbuhan menjadi rendah. Sebaliknya jika laba yang ditahan semakin besar, maka semakin kecil jumlah dividen yang dibagikan, hal ini dapat mengganggu nilai perusahaan yang tercermin dari harga saham. Laba ditahan dapat menjadi sumber dana internal yang efisien bagi perusahaan, namun di sisi lain dividen juga merupakan hak para pemegang saham.

Pendistribusian keuntungan menjadi hal penting untuk diperhatikan oleh manajer keuangan agar tercipta kebijakan dividen yang optimal. Pemegang saham pada umumnya mengharapkan pembayaran dividen tunai yang stabil. Pembayaran dividen tunai yang stabil dianggap dapat meningkatkan kepercayaan pemegang saham, sehingga nilai saham juga meningkat. Menurut Halim (2015:18) tujuan pembayaran dividen sebagai bentuk komunikasi secara tidak langsung kepada para pemegang saham tentang tingkat keuntungan perusahaan. Oleh karena itu kemampuan perusahaan membayarkan dividen dapat dijadikan sebagai penggambaran terhadap kesuksesan perusahaan, sehingga dapat menjadi daya tarik bagi para calon pemegang saham. Kebijakan dividen juga dapat dijadikan alat analisis bagi pemegang saham terhadap saham yang dimilikinya, jika dividen yang dibagikan telah maksimal maka kebanyakan pemegang saham akan mempertahankan sahamnya, sedangkan jika dinilai kurang pemegang saham akan

menjual sahamnya dengan harapan masih mendapatkan keuntungan atas *capital gain* atau selisih antara harga jual dan harga beli saham yang mempengaruhi harga saham sehingga berdampak terhadap baik buruknya nilai perusahaan sehingga perhitungan dividen secara tepat menjadi pertimbangan penting bagi perusahaan (Wedhana dan Wiksuana, 2015).

Dividend payout ratio (DPR) merupakan rasio ukuran kebijakan dividen perusahaan yang berbentuk persentase perbandingan antara dividen yang dibayarkan dengan laba bersih perusahaan. Besaran DPR akan berpengaruh terhadap kondisi keuangan perusahaan juga keputusan investasi para pemegang saham. Rahayuningtyas, Suhadak & Handayani (2014) menyatakan bahwa penentuan besarnya DPR berkaitan sangat erat dengan kinerja manajemen yang dapat dinilai dari kinerja keuangannya. Kinerja keuangan adalah gambaran terhadap kondisi keuangan perusahaan yang dapat dilihat dengan menggunakan analisis rasio keuangan. Munawir (2010:31) berpendapat bahwa analisis rasio keuangan dianggap dapat mencerminkan kondisi perusahaan pada masa lalu dan masa mendatang, juga dapat digunakan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan. Rasio keuangan termasuk dalam faktor *financial* yang mempengaruhi kebijakan dividen, dalam penelitian ini untuk menganalisis kebijakan *dividen* perusahaan digunakan rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi investor untuk mengambil keputusan investasi. Berikut data Devidend Payout Ratio (DPR) pada perusahaan sektor property, real estate dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI) secara konsisten selama periode 2014-2017. Pada Gambar 1.2 berikut ini :



Sumber: IDX Ringkasan Proforma Perusahaan Tercatat diolah (2019)

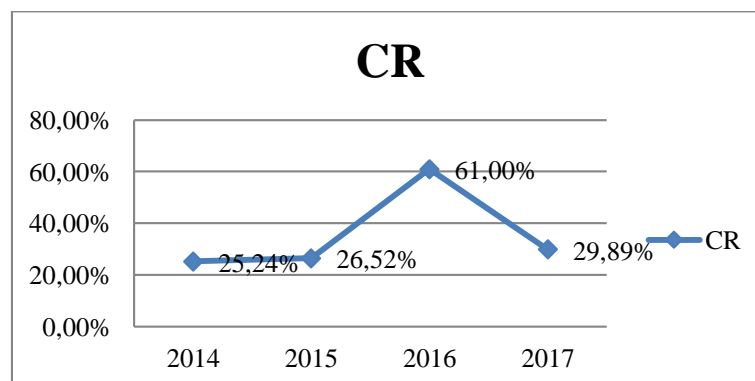
Gambar 1.2 Data rata-rata Dividend Payout Rati (DPR) pada sektor *Property, Real estate* dan konstruksi periode 2014-2017

Dilihat dari gambar 1.2 data Dividend payout ratio (DPR) pada sektor property, real estate dan konstruksi pada tahun 2014 hingga tahun 2017 mengalami fluktuasi. Gambar 1.2 menampilkan data rata-rata DPR pada tahun 2014 sebesar 220,26%, tahun 2015 *dividend payout ratio* mengalami prosentase penurunan sebesar 27,4 %, kemudian mengalami penurunan kembali pada tahun 2016 sebesar 24,5 % dan mulai mengalami sedikit kenaikan pada tahun 2017 sebesar 27,89%. Menurut Hanafi (2008:375) ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi kebijakan dividen sebuah perusahaan diantaranya *return on asset, current ratio, total asset turnover, firm size, debt to equity ratio*.

Rasio likuiditas merupakan rasio untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek atau utang yang segera jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan (Kasmir, 2012:134). Likuiditas dapat diproksikan dengan *cash ratio* yang menunjukkan kemampuan aktiva lancar perusahaan untuk dapat digunakan sebagai pemenuh kewajiban perusahaan. Likuiditas yang tinggi mencerminkan bahwa perusahaan memiliki kemampuan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya, hal tersebut akan memberikan persepsi kepada para investor bahwa kondisi keuangan perusahaan dalam keadaan

baik karena perusahaan memiliki dana untuk memenuhi kewajibannya. Karena *dividen* merupakan salah satu aktiva lancar perusahaan, maka kelebihan atau kekurangan aktiva lancar tersebut akan mempengaruhi kemampuan perusahaan dalam membagikan *dividen*.

Penelitian yang dilakukan oleh Suradi (2017) menunjukkan adanya pengaruh positif *cash ratio* terhadap *dividend payout ratio*, artinya bahwa semakin tinggi jumlah aset lancar *cash ratio* terhadap kewajiban lancar perusahaan maka semakin besar pula keyakinan atau kemampuan perusahaan dalam membayar hutang-hutangnya. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Pasaribu, Kowanda & Nawawi (2014) menunjukkan bahwa *cash ratio* berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *cash ratio*, artinya bahwa *cash ratio* yang meningkat justru mengakibatkan kemungkinan semakin kecilnya *dividen* yang dibagikan, hal tersebut mengindikasikan bahwa posisi perusahaan yang likuid perusahaan tidak menjamin bahwa besaran *dividen* yang akan dibayarkan kepada pemegang saham. Berikut data rata-rata *Cash Ratio* (CR) pada perusahaan sektor *property, real estate* dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2014-2017. Pada Gambar 1.3 berikut ini :



Sumber: IDX Ringkasan Proforma Perusahaan Tercatat diolah (2019)

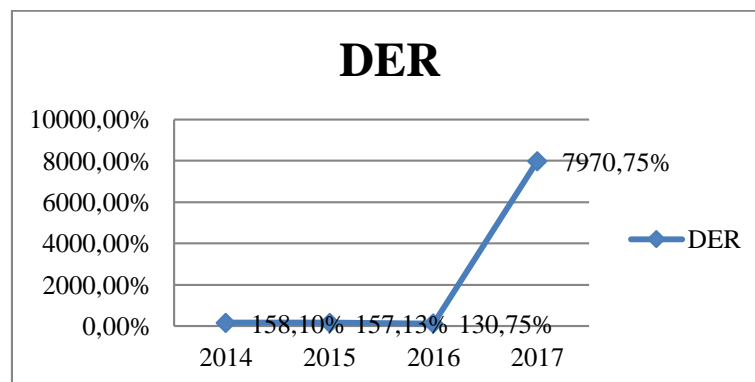
Gambar 1.3 Data rata-rata *Cash Ratio* (CR) pada sektor *Property, Real estate* dan konstruksi periode 2014-2017

Dilihat dari gambar 1.3 data Cash Ratio (CR) pada sektor *property, real estate* dan konstruksi pada tahun 2014 hingga tahun 2017 mengalami Fluktuasi. Gambar 1.3 menunjukkan data rata-rata CR pada tahun 2014 sebesar 25,24%, tahun 2015 cash ratio mengalami prosentase kenaikan sebesar 26,52%, kembali pada tahun 2016 mengalami kenaikan sebesar 61,00% dan mengalami penurunan kembali pada tahun 2017 sebesar 29,89%.

Rasio solvabilitas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban jangka panjangnya (Hanafi, 2007: 49). Rasio solvabilitassering pula disebut dengan rasio *leverage* dan dapat diproksikan menggunakan *debt equity ratio* (DER) yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya dengan menggunakan modal sendiri untuk membayar hutang perusahaan. DER mengindikasikan seberapa besar hutang perusahaan yang digunakan dalam menjalankan operasionalnya dibandingkan dengan nilai ekuitas yang dimiliki. Peningkatan hutang perusahaan akan mempengaruhi besar kecilnya laba bersih yang tersedia bagi para pemegang saham termasuk *dividen* yang akan diterima, karena kewajiban tersebut lebih diprioritaskan daripada pembagian *dividen*. Jika beban hutang semakin tinggi, maka kemampuan untuk membagi *dividen* akan semakin rendah,

Penelitian yang dilakukan oleh Palupi, Sudjana & Zahroh (2017) menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap *dividend payout ratio*, artinya semakin besar kewajibannya maka akan semakin kecil keuntungan perusahaan yang tersedia untuk dibagikan menjadi *dividen* kepada pemegang saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Fadli, Chabachib & Haryanto (2013) menunjukkan bahwa *debt to equity ratio* berpengaruh

positif signifikan terhadap *dividend payout ratio*, artinya bahwa semakin besar hutang perusahaan menyebabkan beban perusahaan semakin besar karena beban biaya hutang yang harus ditanggung sehingga utang yang semakin besar tersebut mengakibatkan pembayaran *dividen* yang semakin kecil karena keuntungan perusahaan berkurang dengan adanya biaya hutang perusahaan. Berikut data rata-rata *debt equity ratio* (DER) pada perusahaan sektor *property, real estate* dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2014-2017. Pada Gambar 1.3 berikut ini :



Sumber: IDX Ringkasan Proforma Perusahaan Tercatat diolah (2019)

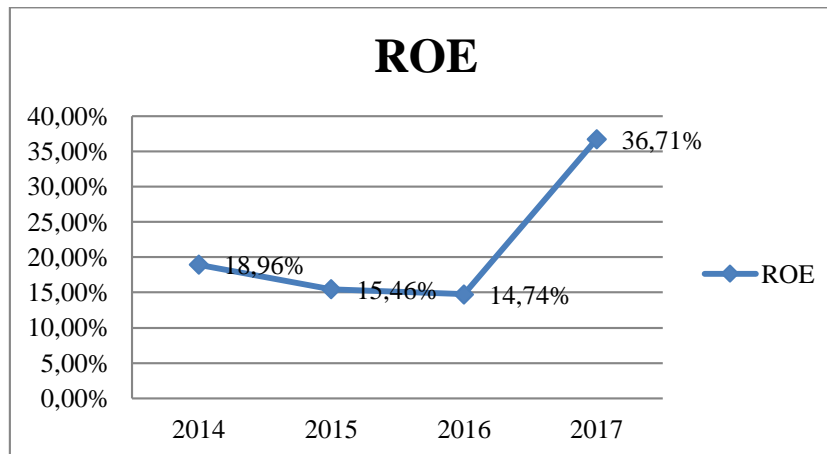
Gambar 1.4 Data rata-rata *debt equity ratio* (DER) pada sektor *Property, Real estate* dan konstruksi periode 2014-2017

Dilihat dari gambar 1.4 data *debt equity ratio* (DER) pada sektor *property, real estate* dan konstruksi pada tahun 2014 hingga tahun 2017 mengalami kenaikan. Gambar 1.4 menampilkan data rata-rata DER pada tahun 2014 sebesar 158,13%, tahun 2015 *debt equity ratio* mengalami prosentase penurunan sebesar 157,13%, kemudian kembali mengalami penurunan pada tahun 2016 sebesar 130,75% dan mengalami kenaikan pada tahun 2017 sebesar 7970,75% %.

Rasio profitabilitas merupakan rasio yang menggambarkan tentang efektivitas pengelolaan perusahaan yang ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari

penjualan dan pendapatan investasi (Kasmir, 2012:196). Rasio profitabilitas dapat diproksikan dengan *return on equity* (ROE) yang menunjukkan kemampuan perusahaan menghasilkan laba dari modal sendiri yang dipergunakan. Menurut Hanafi (2004: 52) profitabilitas berkaitan dengan kebijakan pembagian dividen karena dividen dibagikan dari laba bersih yang diperoleh perusahaan. Dividen merupakan bagian dari keuntungan perusahaan yang dibagikan kepada pemegang saham setelah dikurangi dengan kewajiban. Semakin besar tingkat keuntungan yang didapat maka akan semakin besar pula bagian dividen yang dapat dibagikan.

Penelitian yang dilakukan oleh Sumariyati dan Medyawati (2012) menunjukkan bahwa *return on equity* berpengaruh positif signifikan terhadap *dividend payout ratio*, artinya semakin tinggi tingkat pengembalian ekuitas perusahaan atas penggunaan modal perusahaan maka akan semakin besar dividen yang dibagikan. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Setyawan (2014) menunjukkan bahwa *return on equity* berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *dividend payout ratio*, artinya profitabilitas perusahaan yang semakin tinggi justru tidak meningkatkan pembagian dividen kepada para investor karena perusahaan akan mengutamakan laba yang diperolehnya untuk melakukan investasi kembali pada proyek yang menguntungkan. Perusahaan membayar dividen hanya jika banyak kelebihan atas laba perusahaan dan sedapat mungkin menggunakan laba ditahan untuk memenuhi penyertaan modal. Berikut data rata-rata *return on equity* (ROE) pada perusahaan sektor *property, real estate* dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2014-2017. Pada Gambar 1.3 berikut ini :



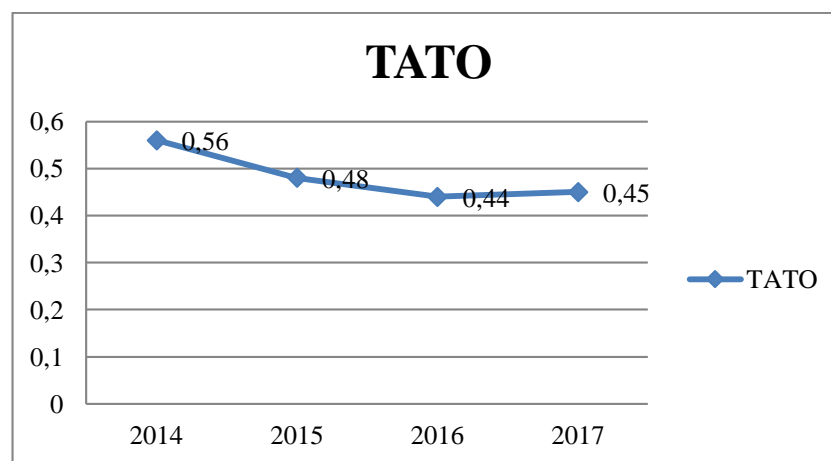
Sumber: IDX Ringkasan Proforma Perusahaan Tercatat diolah (2019)

Gambar 1.5 Data rata-rata *return on equity* (ROE) pada sektor *Property, Real estate* dan konstruksi 2014-2017

Dilihat dari gambar 1.5 data *return on equity* (ROE) pada sektor *property, real estate* dan konstruksi pada tahun 2014 hingga tahun 2017 mengalami kenaikan. Gambar 1.4 menunjukkan data rata-rata ROE pada tahun 2014 sebesar 18,96%, tahun 2015 *return on equity* mengalami prosentase penurunan sebesar 15,46%, kemudian kembali mengalami penurunan pada tahun 2016 sebesar 14,74% dan mengalami kenaikan pada tahun 2017 sebesar 36,71%.

Rasio aktivitas merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menggunakan aktiva yang dimilikinya atau menggambarkan tingkat efisiensi pemanfaatan sumber daya perusahaan (Kasmir, 2012:198). Rasio aktivitas diproksikan dengan *total asset turn over* (TATO) yang menunjukkan perbandingan antara penjualan dengan total aktiva yang mengukur efisiensi penggunaan aktiva secara keseluruhan dalam perusahaan, sehingga perputaran aktiva yang semakin besar akan menunjukkan semakin efektifnya perusahaan dalam penggunaan aktiva secara keseluruhan sehingga kemampuan perusahaan dalam membagikan dividennya semakin meningkat.

Penelitian yang dilakukan oleh Lumbanatobing (2017) menunjukkan bahwa *total asset turn over* (TATO) berpengaruh positif signifikan terhadap *dividend payout ratio*, artinya semakin baik penjualan perusahaan yang diikuti dengan jumlah aset yang juga meningkat maka perusahaan mampu melakukan pembayaran dividen kepada investor dengan jumlah yang tinggi. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Mardiyati (2014) menunjukkan bahwa rasio aktivitas yang diukur melalui *total asset turn over* (TATO) berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap *dividend payout ratio*, artinya bahwa perputaran aset yang dilakukan oleh perusahaan tidak mampu mendatangkan laba bagi perusahaan sehingga perusahaan tidak dapat meningkatkan pembagaian dividen terhadap para investor. Berikut data rata-rata *total asset turn over* (TATO) pada perusahaan sektor *property, real estate* dan konstruksi di Bursa Efek Indonesia (BEI) selama periode 2014-2017. Pada Gambar 1.3 berikut ini :



Sumber: IDX Ringkasan Proforma Perusahaan Tercatat diolah (2019)

Gambar 1.6 Data rata-rata *total asset turn over* (TATO) pada sektor *Property, Real estate* dan konstruksi periode 2014-2017

Dilihat dari gambar 1.6 data *total asset turn over* (TATO) pada sektor *property, real estate* dan konstruksi pada tahun 2014 hingga tahun 2017 mengalami fluktuasi. Gambar 1.6 menampilkan data rata-rata TATO pada tahun 2014 sebesar

0,56%, tahun 2015 *total asset turn over* mengalami prosentase penurunan sebesar 0,48%, kemudian kembali mengalami penurunan pada tahun 2016 sebesar 0,44% dan mengalami kenaikan pada tahun 2017 sebesar 0,45%.

Sutrisno (2013) menjabarkan faktor-faktor yang mempengaruhi besaran dividen yang dibayarkan kepada pemegang saham, diantaranya adalah posisi likuiditas perusahaan, Perusahaan dengan tingkat ketersediaan kas yang tercukupi, *dividend payout ratio* nya cenderung besar, karena dividen kas merupakan bagian dari arus kas keluar bagi perusahaan.

Kebijakan dividen setiap perusahaan berbeda-beda tergantung dari kondisi keuangan perusahaan. Para investor dapat melihat perolehan dividen yang dapat diperolehnya dari beberapa rasio keuangan. Berikut disajikan data perbandingan rasio keuangan yang terdiri atas rasio likuiditas yang diproxy dengan CR, rasio solvabilitas yang diproxykan dengan DER, rasio pofitabilitas yang diproxykan dengan ROE, rasio aktivitas yang diproxykan dengan TATO terhadap kebijakan dividen yang diproxykan dengan DPR pada perusahaan sektor property dan real estate. Penelitian ini menggunakan data panel yaitu kombinasi antara data silang tempat (cross section) dengan data runtut waktu (time series) (Gujarati dan Porter, 2009:237). Berdasarkan data panel tersebut, diperoleh 8 perusahaan yang dapat memenuhi kriteria sebagai sampel yaitu antara lain Ciputra Development Tbk (CTRA), Pakuwon Jati Tbk (PWON), Metropolitan Land Tbk (MTLA), Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI), Total Bangun Persada Tbk (TOTL), Acset Indonusa Tbk (ACST), Wijaya Karya Tbk (WIKA) dan Waskita Karya (Persero) (Tbk).

Terdapat beberapa peneliti sebelumnya yang telah membuktikan kaitan antara kinerja keuangan dengan kebijakan dividen pada perusahaan. Adanya *gap research* menjadikan peneliti terdorong untuk membuktikan kembali hubungan antara rasio keuangan yang terdiri atas rasio likuiditas, solvabilitas, profitabilitas dan aktivitas terhadap kebijakan *dividen*. Berikut disajikan *research* penelitian terdahulu pada Tabel 1.1

Tabel 1.1 Tabel Ringkasan *Gap Research*

Hubungan Variabel	Peneliti	Hasil
Rasio Likuiditas terhadap Kebijakan <i>Dividen</i>	Suradi (2017)	Positif Signifikan
	Pasaribu, (2014)	Negatif Tidak Signifikan
Rasio Solvabilitas terhadap Kebijakan <i>Dividen</i>	Fadli, dkk (2013)	Positif Signifikan
	Palupi, dkk(2017)	Negatif Signifikan
Rasio Profitabilitas terhadap Kebijakan <i>Dividen</i>	Sumariyati dan Medyawati (2012)	Positif Signifikan
	Setyawan 2014	Negatif Tidak Signifikan
Rasio Aktivitas terhadap Kebijakan <i>Dividen</i>	Lumbanatobing (2017)	Positif Signifikan
	Mardiyati (2014)	Negatif Tidak Signifikan

Berdasarkan latar belakang, fenomena dan *gap research* yang telah dikemukakan oleh peneliti, maka adapun judul dari penelitian ini adalah “Kinerja Keuangan pada Perusahaan Sektor Property, Real estate, dan Konstruksi Tahun 2014-2017 di Indonesia”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Apakah terdapat pengaruh antara *cash ratio* terhadap *dividen payout ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2017?

2. Apakah terdapat pengaruh antara *debt on equity ration* terhadap *dividen payout ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2017?
3. Apakah terdapat pengaruh antara *return on equity* terhadap *dividen payout ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2017?
4. Apakah terdapat pengaruh antara *total asset turnover* terhadap *dividen payout ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2017?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, adapun tujuan penelitian ini antara lain yaitu:

1. Untuk menganalisis pengaruh antara *cash ratio* terhadap *dividen payout ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2017.
2. Untuk menganalisis pengaruh antara *debt on equity ration* terhadap *dividen payout ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2017.
3. Untuk menganalisis pengaruh antara *return on equity* terhadap *dividen payout ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2017.
4. Untuk menganalisis pengaruh antara *total asset turnover* terhadap *dividen payout ratio* pada perusahaan *property* dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 – 2017.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian yang dilakukan, maka diharapkan beberapa manfaat bagi pihak terkait antara lain yaitu:

1. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi perusahaan untuk meningkatkan kinerja perusahaannya serta memperbaiki kebijakan pembagian dividen yang diterapkan.

2. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori, terutama kajian mengenai rasio kinerja keuangan dan kebijakan dividen.