

BAB I

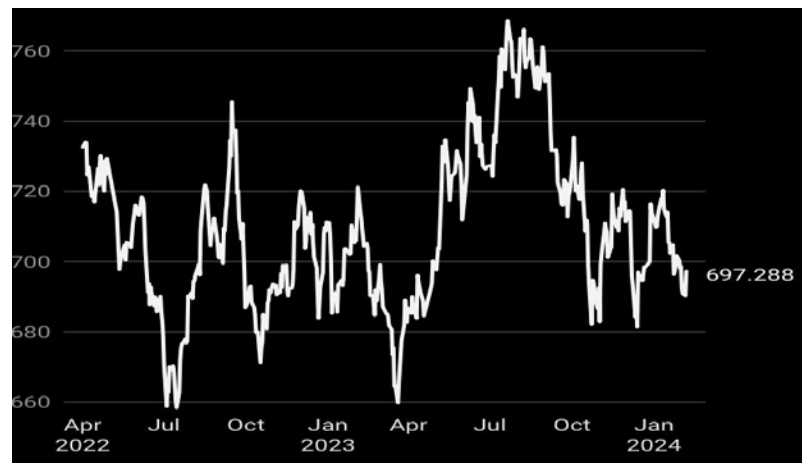
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sektor properti dan real estate di Indonesia saat ini sedang menghadapi dinamika yang kompleks, hal tersebut dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan sosial. Pertumbuhan ekonomi yang stabil setelah pandemi memberikan dorongan positif bagi permintaan properti residensial, terutama di kota-kota besar. Sementara itu, sektor properti komersial, termasuk ruang perkantoran dan pusat perbelanjaan, mengalami tekanan akibat tren kerja dari rumah dan peningkatan *e-commerce*. Indonesia telah menerapkan berbagai kebijakan untuk mendukung sektor properti dan real estat, seperti insentif pajak dan kemudahan perizinan, sementara penurunan suku bunga mempermudah akses ke kredit perumahan.

Investasi banyak diminati oleh investor pada sektor properti, karena nilainya cenderung *fluktuatif* tetapi menghasilkan *return* yang cenderung stabil dan dapat dijadikan sebagai investasi jangka panjang. Dikutip (Sunarsip 2024) Perkembangan properti di Indonesia pada tahun 2023 sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian domestik dan intervensi kebijakan dari otoritas. Menurut Basuki (2017) ekonomi yang produktif tidak dapat dicapai jika infrastruktur negara tidak memadai. Peningkatan pembangunan infrastruktur menjadikan tenaga kerja dalam jumlah yang cukup besar. Adanya kontribusi dalam berkurangnya tingkat pengangguran dan meningkatkan ekonomi negara.

Gambar 1.1 Indeks Properti dan Real Estate



Sumber : Datawrapper, Tim Riset CNBC Indonesia

Dikutip dari CNBC Indonesia Sektor properti dan real estat di Indonesia memiliki potensi besar untuk berkembang, prospek ekonomi dalam negeri seiring dengan inflasi yang terkendali pada level 2,57 pada periode Januari 2024. Pada tahun 2023 indeks properti dan real estate tumbuh 0,41%. Pertumbuhan real estate 2,18% pada kuartal ke empat menyumbang terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 2,41% YoY. Pada kuartal tiga sektor real estat mengalami pertumbuhan sebesar 2,21% dengan kontribusi 2,40% ke Produk Domestik Bruto (PDB). Pada tahun 2023 industri real estate tumbuh 1,43% dengan distribusi 2,42% dalam struktur Produk Domestik Bruto (PDB) nasional.

Penelitian ini memilih sektor properti dan real estat karena dianggap memiliki peluang dan kesempatan yang cukup luas. Berkembangnya sektor properti dan real estat dengan pengadaan rumah masih relatif rendah dibandingkan kebutuhan masyarakat luas yang terus meningkat dan tingkat suku bunga kredit perumahan rakyat cukup rendah. Pembangunan di sektor

perumahan, apartemen, pusat pembelanjaan, dan gedung perkantoran yang semakin beredar luas membuat para investor tertarik untuk menginvestasikan dananya sehingga menjadi prospek yang menguntungkan di masa yang akan datang. Peneliti memilih perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai objek penelitian.

Pasar modal sebagai penghubung antara pihak yang ingin berinvestasi dengan pihak yang membutuhkan dana. Bagi perusahaan (*emiten*), pasar modal mampu menjadi sarana untuk mendapatkan sumber pendanaan agar bisnisnya dapat berjalan. Bagi para investor pasar modal dapat menawarkan investasi jangka panjang maupun jangka pendek dengan keuntungan yang menjanjikan. Para investor dapat dengan mudah mendapatkan informasi terkait harga saham pada suatu perusahaan melalui website resmi dari Bursa Efek Indonesia. Keterbukaan informasi kepada para investor meliputi harga saham, laporan keuangan, serta pembagian dividen dari setiap perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

Dalam menjalankan kegiatan operasional perusahaan pasti membutuhkan dana yang bersumber dari para investor. Sebelum berinvestasi, investor akan mempertimbangkan berbagai risiko yang akan terjadi di masa yang akan datang. Risiko yang tinggi muncul karena ketidakpastian *return* yang akan diterima oleh investor. Untuk mengurangi ketidakpastian maupun risiko yang akan datang, investor membutuhkan berbagai macam informasi yang diperoleh dari kinerja perusahaan berupa laporan keuangan maupun informasi lain yang dinilai relevan dengan kondisi ekonomi suatu negara.

Investor lebih memiliki minat pada perusahaan yang mempunyai kebijakan dividen stabil atau cenderung mengalami kenaikan, investor beranggapan jika berinvestasi pada perusahaan yang memiliki kebijakan dividen yang stabil maka akan lebih terjamin pengambilan keuntungannya.

Pembayaran dividen dilakukan secara tunai karena lebih menarik bagi para investor dibandingkan dengan dividen dalam bentuk saham, dan sebagian besar perusahaan mulai membayar dividen setelah mencapai kematangan bisnis. Menurut (Siti and Evi 2021) kebijakan dividen perusahaan tercermin dalam *Dividend Payout Ratio* (DPR), laba yang dibagikan dalam bentuk dividen dapat mempengaruhi keputusan investasi pemegang saham. Faktor yang dipertimbangkan oleh perusahaan adalah stabilitas dalam membayarkan dividen kepada pemegang saham dengan tujuan untuk menghindari ketidakpastian dari keuntungan yang diperoleh perusahaan. Sebelum mengumumkan dan membagikan dividen kepada para pemegang saham (*stakeholders*), perusahaan akan menetapkan kebijakan dividen (*dividend policy*).

Menurut (Wahyuni 2021) kebijakan dividen adalah salah satu kebijakan yang harus dipertimbangkan secara seksama. Waktu dan nilai pembayaran dividen akan ditentukan pada saat Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Menurut (Sinan S, et al. 2020) kebijakan dividen digambarkan sebagai pedoman yang diikuti manajemen untuk mengumumkan dividen. Pembayaran dividen dapat dibagikan dalam bentuk tunai (*cash dividend*) maupun saham. Menurut (Mutawakil , Sri and Maramis

2021) dividen tunai (*cash dividend*) adalah pembayaran dividen secara tunai kepada para pemegang saham sesuai dengan presentase jumlah saham yang telah diinvestasikan. Besar kecilnya pembagian dividen tunai dapat dipengaruhi oleh tingkat profitabilitas, likuiditas, dan *cash flow* perusahaan. Pembagian dividen dalam bentuk tunai lebih banyak diminati oleh para investor karena dapat mengurangi ketidakpastian dalam aktivitas investasi suatu perusahaan.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen berdasarkan penelitian (Lestari 2022) dapat diukur menggunakan beberapa rasio keuangan yaitu *Earning Per Share* (EPS). Selain itu faktor yang dapat mempengaruhi kebijakan dividen yaitu *Price Earning Ratio* (PER). Informasi mengenai *Earning Per Share* dapat menunjukkan laba bersih perusahaan yang akan dibagikan kepada para pemegang saham. Para pemegang saham dan calon investor tertarik untuk mengamati *Earning Per Share* (EPS) karena dapat menggambarkan jumlah yang diperoleh untuk setiap lembar saham dan menggambarkan keuntungan dimasa yang akan datang. Sementara itu, nilai *Price Earning Ratio* (PER) merupakan rasio yang digunakan untuk menilai mahal murahnya saham berdasarkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih.

Earning Per Share (EPS) merupakan rasio profitabilitas perbandingan antara laba bersih sebelum pajak dengan harga per lembar saham. *Earning Per Share* (EPS) menjelaskan jumlah uang yang diperoleh untuk setiap lembar saham. Pertumbuhan laba per lembar saham akan

dipertimbangkan para investor dalam mengambil keputusan investasi. *Earning Per Share* (EPS) secara parsial dapat dikatakan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kebijakan dividen, pernyataan tersebut didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh (Sinaga, Seroja and Sinaga 2020). Perusahaan yang memiliki *Earning Per Share* (EPS) yang tinggi mampu membayarkan dividen kepada para pemegang saham.

Price Earning Ratio (PER) merupakan rasio pasar untuk mengetahui berapa banyak uang yang harus di investasikan sebelum menerima laba per lembar saham. *Price Earning Ratio* (PER) dapat menunjukkan pertumbuhan laba sehingga menarik minat para investor untuk melakukan investasi yang akan berdampak langsung terhadap harga saham. Menurut (Rostina 2020) *Price Earning Ratio* (PER) menjelaskan perbandingan harga pasar dengan pendapatan per lembar saham merupakan faktor yang harus dipertimbangkan sebelum mengambil sebuah keputusan untuk membagikan dividen.

Menurut Hery (2015) dalam penelitian (Siti and Evi 2021) *Dividend Payout Ratio* (DPR) merupakan rasio yang menunjukkan hasil perbandingan antara dividen tunai per lembar saham menggunakan untung per lembar saham. Menurut (Wahyuni 2021) presentase laba yang dibagikan dalam bentuk dividen tunai, besar kecilnya *Dividend Payout Ratio* dapat mempengaruhi keputusan berinvestasi. Sedangkan menurut (Dio, Gultom and Jati 2023) kebijakan dividen dapat diukur dengan indikator *Dividend Payout Ratio* (DPR) untuk mengukur besarnya dividen yang akan dibagikan kepada para pemegang saham (*stakeholder*).

Penelitian ini dilakukan karena adanya perbedaan hasil penelitian (*research gap*) dari penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Penelitian yang dilakukan oleh (Siti and Evi 2021) pada perusahaan *Real Estdedan Property* menyimpulkan bahwa *Price Earning Ratio* (PER), *Debt To Equity Ratio* (DER), dan *Return On Asset* (ROA) sesuai uji konkurensi berpengaruh signifikan terhadap variabel *Dividend Payout Ratio* (DPR). Penelitian yang dilakukan oleh (Aniyati and Setyono 2017) pada perusahaan property dan real estate menunjukkan bahwa *Return On Investment*, *Debt to Total Assets*, *Earning Per Share*, dan *Total Asset Turnover* berpengaruh signifikan secara simultan terhadap *Dividend Payout Ratio*.

Penelitian yang dilakukan oleh (Lestari 2022) pada perusahaan manufaktur menyimpulkan bahwa *Earning Per Share* (EPS), dan *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh negatif terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR), sedangkan *Price To Book Value* (PBV) dan *Net Profit Margin* (NPM) berpengaruh signifikan terhadap *Dividen Payout Ratio* (DPR). Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh (Sarmiento dan Dana 2016) pada perusahaan keuangan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) menyimpulkan bahwa *Return On Equity*, *Current Ratio*, dan *Earning Per Share* secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kebijakan dividen. Penelitian yang dilakukan oleh (Pamungkas, Rusherlistyani and Janah 2017) pada perusahaan property dan real estat menyimpulkan bahwa *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio*, dan *Earning Per Share* tidak berpengaruh signifikan terhadap kebijakan dividen.

Berdasarkan dari fenomena dan *research gap* penelitian dari perusahaan properti dan real estat di Indonesia, maka penulis tertarik untuk menguji kembali variabel penelitian yang telah diteliti. Penulis memilih objek penelitian pada perusahaan properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) yang diberi judul “**Pengaruh *Earning Per Share* dan *Price Earning Ratio* Terhadap *Dividend Payout Ratio* (Studi pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2020-2023)**”

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* pada perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023?
2. Apakah *Price Earning Ratio* (PER) berpengaruh signifikan terhadap *Dividend Payout Ratio* pada perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh *Earning Per Share* (EPS) terhadap *Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaruh *Price Earning Ratio* (PER) terhadap *Dividend Payout Ratio* pada Perusahaan Properti dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk semua pihak, yaitu:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya. dan dapat menambah pengetahuan mengenai rasio

keuangan terhadap *Dividend Payout Ratio* khususnya pada perusahaan sektor Properti dan Real Estate.

1.4.2 Manfaat Praktis

a) Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan sekaligus memberikan informasi kepada perusahaan mengenai pengaruh *Earning Per Share* dan *Price Earning Ratio* terhadap *Dividend Payout Ratio* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2023.

b) Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah informasi mengenai *Earning Per Share* dan *Price Earning Ratio* terhadap *Dividend Payout Ratio* pada perusahaan properti dan real estat periode 2020-2023.

c) Bagi Masyarakat dan Calon Investor

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk menambah ilmu, wawasan, sekaligus referensi kepada masyarakat luas sebelum berinvestasi saham pada pasar modal khususnya pada perusahaan properti dan real estat.