

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tujuan perusahaan mendirikan suatu usaha adalah untuk mendapatkan keuntungan atau laba. Untuk mendapatkan keuntungan tersebut, perusahaan memerlukan bantuan dana pihak eksternal dalam rangka menunjang aktivitas operasional perusahaannya. Pihak eksternal yang dimaksud adalah investor maupun kreditur (Umagapi dan Triyonowati, 2021). Laba yang diperoleh perusahaan dimanfaatkan untuk pembiayaan-pembiayaan yang ada selama melakukan kegiatan usahanya. Selain itu, laba tersebut juga dapat dibagikan sebagai dividen kepada para investor yang disesuaikan dengan besarnya kepemilikan saham dan penghasilan perusahaan pada periode tertentu. Dividen tersebut dapat berupa dividen kas, dividen saham, dividen properti, dan dividen likuidasi (Samrotun dan Chomsatu, 2015). Semakin besar laba atau keuntungan perusahaan, maka semakin banyak dividen yang akan dibagikan. Investor akan memilih perusahaan yang membagikan dividen lebih tinggi setiap tahunnya dibandingkan dengan perusahaan yang tidak memiliki pertumbuhan dividen atau bahkan tidak membagikan dividen setiap tahun (Darmayanti dan Mustanda, 2016).

Modal yang berasal dari investor sangat penting bagi perusahaan untuk aktivitas operasional perusahaan, oleh karena itu perusahaan akan membuat strategi untuk menarik investor (Umagapi dan Triyonowati, 2021). Selain itu juga perusahaan harus mementingkan kesejahteraan investor dengan memperhatikan kebijakan dividen tersebut. Kebijakan dividen dibahas dalam Rapat Umum

Pemegang Saham (RUPS) dimana kebijakan tersebut berbeda-beda di setiap perusahaan (Najiyah dan Idayati, 2021). Kebijakan dividen tersebut merupakan suatu keputusan perusahaan untuk membagikan dividennya atau menahan laba tersebut untuk dijadikan laba ditahan. Perusahaan yang membagikan dividennya adalah perusahaan yang mengalami keuntungan atau peningkatan laba, sedangkan perusahaan yang mengalami kerugian cenderung tidak membagikan dividen atau menahan laba menjadi laba ditahan, dimana hal ini merupakan sinyal yang kurang baik bagi para pemegang saham untuk lebih berhati-hati dalam menginvestasikan dananya ke perusahaan tersebut (Tresnonegoro dan Fidiana, 2021).

Kebijakan dividen adalah keputusan untuk membagi laba yang diperoleh perusahaan kepada para pemegang saham dalam bentuk dividen atau menahannya sebagai laba ditahan untuk digunakan sebagai sumber pendanaan investasi pada masa akan datang (Sidharta dan Nariman, 2021). Peningkatan dividen merupakan suatu kondisi baik bagi pemegang saham jika manajemen mampu memperhitungkan modal masuk yang baik di masa mendatang dan sebaliknya, penurunan dividen atau kondisi di bawah standar dimana investor akan mengira hal tersebut merupakan situasi yang buruk, yang berakibat pada penurunan harga saham di pasar modal (Gautama dan Haryati, 2014).

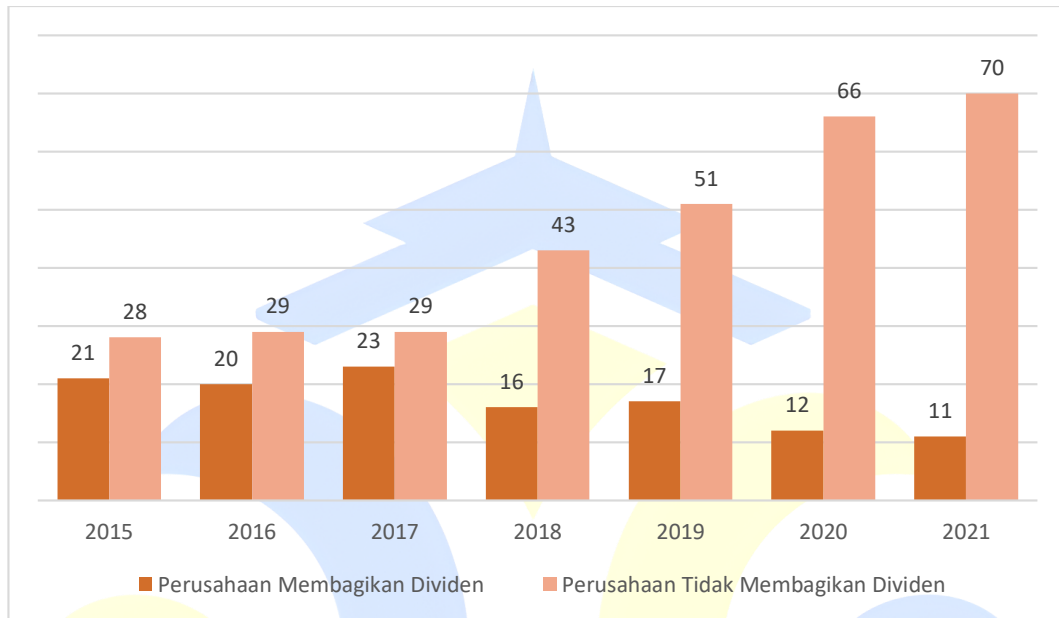
Fenomena yang sering terjadi adalah masih banyaknya perusahaan properti dan *real estate* yang tidak membagikan dividen selama periode 2015 – 2021. Banyak perusahaan yang tidak selalu membagikan dividen setiap tahunnya. Misalnya dalam tujuh tahun terakhir, PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), PT. Megapolitan Developments Tbk (EMDE), dan PT . Modernland Realty Tbk

(MDLN) hanya membagikan dividen sebanyak tiga kali, sedangkan PT. Kawasan Industri Jababeka (KIJA) hanya membagikan dividen sebanyak dua kali dalam tujuh tahun terakhir. PT. Agung Podomoro Land Tbk (APLN), PT. Fortune Mate Indonesia Tbk (FMII), dan PT. Lippo Cikarang Tbk (LPCK) hanya membagikan dividen sebanyak satu kali dalam tujuh tahun terakhir.

Salah satu contoh fenomenanya adalah PT. Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE), dimana dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) menyatakan bahwa BSDE tidak membagikan dividen di tahun 2021. BSDE mencatatkan pendapatan usaha sebesar Rp 6,18 triliun selama tahun fiskal 2020. Pendapatan tersebut dikontribusikan oleh segmen penjualan tanah dan bangunan, pendapatan sewa, hotel, konstruksi, pengelolaan gedung, dan pendapatan lain-lain. Meski selama tahun 2020 tertekan pandemi covid-19, BSDE berhasil mencatatkan pencapaian yang positif baik di pendapatan maupun laba. Sepanjang tahun 2020, laba kotor tercatat Rp 4,25 triliun, sedangkan laba usaha Rp 1,98 triliun dan laba bersih sebesar Rp 281,7 miliar. Meskipun pendapatan dan laba BSDE cenderung positif, akan tetapi PT. Bumi Serpong Damai Tbk memutuskan untuk tidak membagikan dividen dikarenakan untuk memperkuat permodalan perusahaan (Prima, 2021).

**Grafik 1.1**

**Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Membagikan Dividen dan yang Tidak Membagikan Dividen pada Tahun 2015 - 2021**



Sumber: Data Diolah Peneliti, 2023

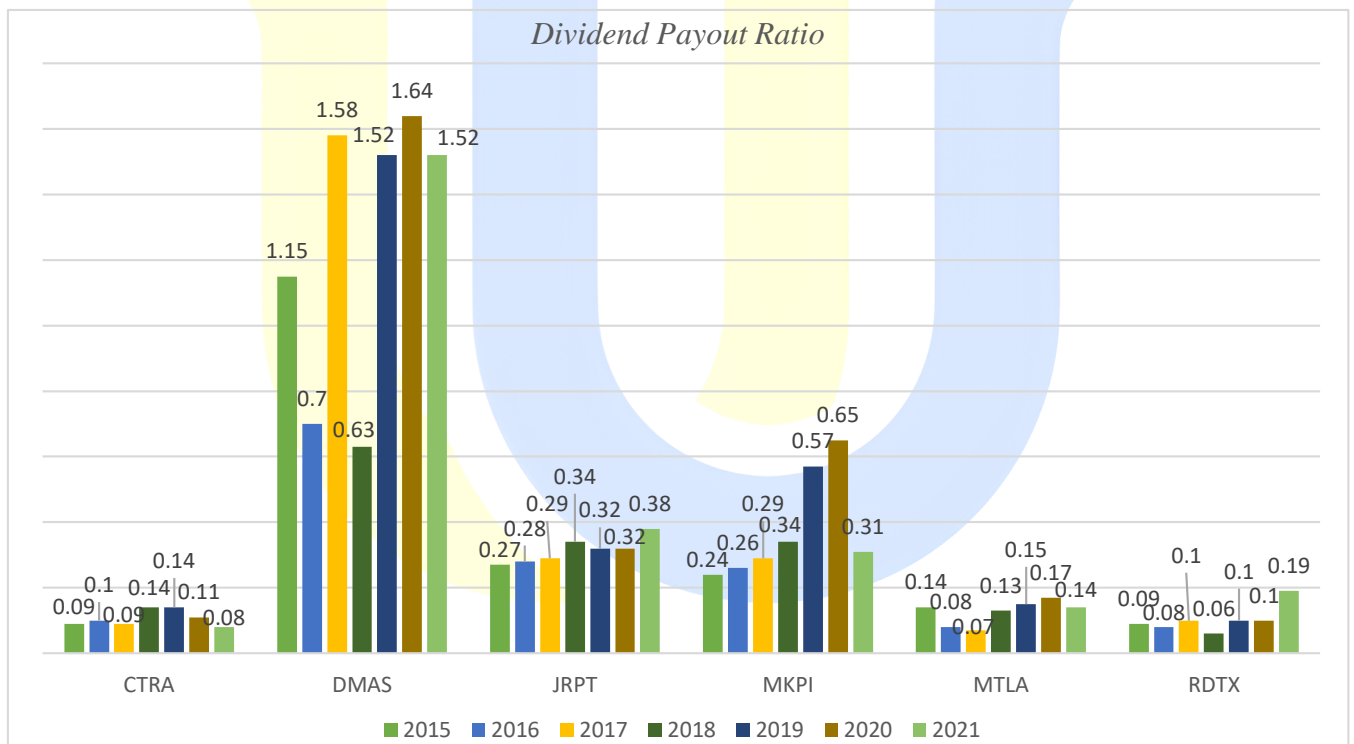
Berdasarkan grafik 1.1 dapat diketahui bahwa perusahaan properti dan *real estate* yang tidak membagikan lebih dominan daripada perusahaan yang membagikan dividen selama tujuh tahun terakhir. Perbedaan yang sangat mencolok, yaitu terjadi pada tahun 2021 dimana perusahaan yang membagikan dividen hanya 11 perusahaan, sedangkan perusahaan yang tidak membagikan dividen sebanyak 70 perusahaan. Dengan melihat grafik tersebut dapat disimpulkan bahwa perusahaan properti dan *real estate* dari tahun 2015 – 2021 yang tidak membagikan dividen adalah sebanyak 72%, sedangkan perusahaan yang membagikan dividen hanya sebesar 28%. Persentase tersebut terlihat bahwa masih banyak perusahaan yang cenderung tidak membagikan dividen dimana perusahaan lebih memilih untuk menahan laba tersebut untuk diinvestasikan kembali

dibandingkan membagikan dalam bentuk dividen. Banyak perusahaan yang mengalami kerugian dan kondisi keuangan yang belum stabil, sehingga menjadi pertimbangan perusahaan untuk tidak membagikan dividen.

Selama periode 2015 – 2021 terdapat enam perusahaan properti dan *real estate* yang membagikan dividennya secara berturut-turut, yaitu PT. Ciputra Development Tbk (CTRA), PT. Puradelta Lestari Tbk (DMAS), PT. Jaya Real Property Tbk (JRPT), PT. Metropolitan Kentjana Tbk (MKPI), PT. Metropolitan Land Tbk (MTLA), PT. Roda Vivatex Tbk (RDTX). Pembagian dividen yang dilakukan enam perusahaan tersebut mengalami pergerakan naik turun yang tidak signifikan di setiap tahunnya.

**Grafik 1.2**

**Pembagian Dividen Perusahaan Properti dan *Real Estate* Tahun 2015 – 2021**



Sumber: Data Diolah Peneliti, 2023

Berdasarkan grafik 1.2 dapat dilihat bahwa DMAS memiliki tingkat pembagian dividen yang lebih tinggi daripada perusahaan lainnya. DMAS memiliki rasio pembagian dividen paling tinggi di tahun 2020, yaitu mencapai 1,64, sedangkan di tahun 2021 mengalami penurunan menjadi 1,52 dimana rasio ini sama dengan tahun 2019. Rasio pembagian dividen DMAS paling rendah, yaitu pada tahun 2018 yaitu mencapai 0,63. CTRA di tahun 2015 dan 2017 memiliki rasio yang sama, yaitu 0,09 dan meningkat di tahun 2016, yaitu mencapai 0,1. Pembagian dividen di tahun 2018 dan 2019 juga mengalami peningkatan, yaitu sebesar 0,14. Akan tetapi mengalami penurunan di tahun 2020 dan 2021, yaitu sebesar 0,11 dan 0,08. PT. JRPT mengalami peningkatan di tahun 2016 – 2018, yaitu mencapai 0,34. Akan tetapi di tahun 2019 dan 2020 mengalami penurunan menjadi 0,32 dan di tahun 2021 mengalami peningkatan menjadi 0,38.

MKPI selama tahun 2015 – 2020 mengalami peningkatan rasio pembagian dividen setiap tahunnya dimana rasio paling tinggi, yaitu di tahun 2020 mencapai 0,65. Akan tetapi rasio ini menurun menjadi 0,31 di tahun 2021. MTLA selama tahun 2015 – 2017 mengalami penurunan pembagian dividen di setiap tahun, dimana tahun 2017 rasio pembayarannya paling rendah, yaitu 0,07. Namun, di tahun 2018 – 2020 mengalami kenaikan di setiap tahunnya, dimana di tahun 2020 memiliki rasio paling tinggi, yaitu 0,17. Akan tetapi di tahun 2021 mengalami penurunan menjadi 0,14. PT. RDTX memiliki rasio pembayaran dividen paling tinggi di tahun 2021, yaitu sebesar 0,19, sedangkan rasio paling rendah terjadi di tahun 2018, yaitu sebesar 0,06. Rasio pembayaran dividen yang stabil terjadi di tahun 2017, 2019, dan 2020, yaitu sebesar 0,1.

Berdasarkan fenomena di atas menunjukkan bahwa pembagian dividen tersebut yang disebabkan oleh berbagai macam faktor. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi kebijakan dividen perusahaan properti dan *real estate*, diantaranya arus kas bebas, profitabilitas, ukuran perusahaan, *investment opportunity set*, dan *collateralizable asset*.

Faktor pertama yang mempengaruhi kebijakan dividen, yaitu arus kas bebas. Arus kas bebas merupakan dana aliran kas perusahaan yang tersedia untuk dibagikan terhadap para pemegang saham setelah dilakukan investasi pada aset tetap serta modal kerja perusahaan (Suhaimi dan Haryono, 2021). Perusahaan yang memiliki arus kas bebas yang tinggi memiliki kinerja yang lebih baik jika dibandingkan dengan perusahaan lain yang memiliki arus kas bebas lebih rendah (Tresnonegoro dan Fidiana, 2021). Hal tersebut terjadi karena perusahaan tersebut mengalami *profit* yang lebih tinggi, sehingga dividen yang akan dibagikan juga akan lebih tinggi. Penelitian yang dilakukan Dwijaya dan Hariyati (2020) menyatakan bahwa arus kas bebas berpengaruh negatif terhadap kebijakan dividen karena hasil pengujiannya mengindikasikan semakin tinggi arus kas bebas, maka cenderung digunakan manajemen untuk kegiatan pendanaan investasi dan ekspansi, sehingga mengakibatkan berkurangnya arus kas bebas yang akan dibagikan kepada para investor, sedangkan dalam penelitian Deviyanti dan Riyanto (2021) mengemukakan bahwa arus kas bebas berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen karena berdasarkan hasil pengujian mengindikasikan semakin tinggi ketersediaan arus kas bebas yang ada di dalam perusahaan, maka menggambarkan perusahaan tersebut dapat beroperasi dengan baik, sehingga dengan adanya arus kas

bebas yang tinggi dapat meningkatkan kesejahteraan para pemegang sahamnya karena perusahaan mempunyai dana yang cukup dan mampu melakukan pembagian dividen.

Faktor kedua yang mempengaruhi kebijakan dividen, yaitu profitabilitas. Profitabilitas merupakan ukuran kemampuan perusahaan untuk mendapatkan dan menghasilkan laba perusahaan dari penjualan, total aset maupun modalnya sendiri (Tresnonegoro dan Fidiana, 2021). Profitabilitas dapat melihat efisiensi suatu perusahaan selama dalam periode tertentu. Tresnonegoro dan Fidiana (2021) mengemukakan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen karena hasil pengujiannya dengan menggunakan *return on asset* menandakan semakin besar nilai *return on asset* yang diperoleh, maka perusahaan semakin baik dalam mendapatkan laba bersih, sehingga dividen yang dibagikan juga semakin besar, sedangkan menurut peneliti Sejati, dkk (2021) profitabilitas berpengaruh negatif terhadap kebijakan dividen karena hasil pengujiannya dengan menggunakan *net profit margin* menandakan semakin besar nilai *net profit margin*, maka dividen yang dibagikan semakin kecil. Hal ini disebabkan perusahaan lebih memilih untuk menahan laba tersebut menjadi laba ditahan daripada dibagikan sebagai dividen.

Faktor ketiga yang mempengaruhi kebijakan dividen, yaitu ukuran perusahaan. Ukuran perusahaan merupakan gambaran yang dapat mengukur skala operasional perusahaan (Prasetyo dan Putra, 2021). Ukuran perusahaan ini juga penting sebagai bahan pertimbangan kebijakan dividen yang akan dibuat. Ukuran perusahaan diantaranya dapat dilihat dari seberapa banyak total aset, jumlah tenaga



kerja, dan total penjualan yang dimiliki oleh suatu perusahaan. Perusahaan yang mapan memiliki tingkat keuntungan dan laba yang stabil, sehingga akan jauh lebih mudah untuk mendapatkan dana dari pasar modal. Sebaliknya, perusahaan kecil dan yang masih baru akan lebih kesulitan mendapatkan dana dari pasar modal. Penelitian yang dilakukan Pradnyavita dan Suryanawa (2020) menyatakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen karena hasil pengujianya mengindikasikan ukuran perusahaan yang besar dan terus berkembang dapat menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang tinggi jika dibandingkan dengan perusahaan yang kecil, sehingga dividen yang akan dibagikan juga semakin besar, sedangkan penelitian yang dilakukan Prasetyo dan Putra (2021) mengemukakan bahwa ukuran perusahaan berpengaruh negatif terhadap kebijakan dividen karena hasil pengujianya mengindikasikan semakin besar ukuran perusahaan, maka perusahaan tersebut akan memilih untuk menggunakan laba yang diperoleh untuk melakukan investasi guna mengembangkan perusahaannya, sehingga dividen yang akan dibagikan kepada investor semakin kecil.

Faktor keempat yang mempengaruhi kebijakan dividen, yaitu *investment opportunity set*. *Investment Opportunity Set (IOS)* adalah set kesempatan investasi yang merupakan pilihan investasi dimasa yang akan datang dan mencerminkan adanya pertumbuhan aset dan ekuitas (Wibawa, dkk, 2021). *Investment opportunity set* dapat menaikkan harga saham yang digunakan sebagai parameter pertumbuhan perusahaan di masa mendatang karena dapat memberikan sinyal positif dalam suatu keputusan. Perusahaan yang mengalami pertumbuhan dengan baik diharapkan

dapat memberikan dividen yang lebih besar, sehingga dapat menarik para investor untuk mendapat *return* di masa mendatang (Tresnonegoro dan Fidiana, 2021). Jadi *investment opportunity set* dapat diartikan sebagai seberapa besar peluang untuk melakukan investasi. IOS bertujuan untuk mendorong pertumbuhan perusahaan yang lebih cenderung menggunakan pendanaan internal untuk kegiatan reinvestasi dana karena memiliki biaya dan risiko yang lebih kecil (Rahayu, 2021). Penelitian yang dilakukan Natsir dan Bangun (2021) menyatakan bahwa *investment opportunity set* berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen karena hasil pengujiannya menandakan bahwa semakin tinggi dana yang digunakan untuk berinvestasi dapat memicu perusahaan untuk mendapatkan laba karena investor menilai perusahaan yang melakukan pendanaan investasi akan mendapatkan laba yang lebih tinggi, sehingga dapat meningkatkan pembayaran dividen yang lebih besar pula. Penelitian yang dilakukan Wibawa, dkk (2021) mengemukakan bahwa *investment opportunity set* berpengaruh negatif terhadap kebijakan dividen karena hasil pengujiannya menunjukkan perusahaan akan lebih memilih untuk melakukan investasi dari dana yang ada daripada melakukan pembagian dividen kepada para investor agar dapat memperoleh keuntungan di masa yang akan datang, sehingga semakin tinggi *investment opportunity set*, maka dividen yang dibagikan akan semakin rendah.

Faktor kelima yang mempengaruhi kebijakan dividen, yaitu *collateralizable asset*. *Collateralizable asset* merupakan merupakan besaran aset yang dijaminkan perusahaan kepada pihak kreditur dalam melakukan peminjamannya (Darmayanti dan Mustanda, 2016). Perusahaan yang akan melaksanakan ekspansi pasti

membutuhkan modal yang besar, sehingga mengharuskan untuk meminjam dana kepada direktur dan dengan adanya aset *collateral* tersebut kreditur tidak merasa khawatir karena sudah ada jaminannya tersebut (Suleiman dan Permatasari, 2022). Semakin tinggi *asset collateral* yang dimiliki perusahaan, maka semakin besar dividen yang akan dibagikan tanpa adanya tekanan dari seorang kreditur karena aset tersebut dapat menurunkan *agency problem* antara pemegang saham dengan kreditur (Deviyanti dan Riyanto, 2021). Penelitian yang dilakukan Deviyanti dan Riyanto (2021) menyatakan bahwa *collateralizable asset* berpengaruh positif terhadap kebijakan dividen karena hasil pengujiannya mengindikasikan semakin tinggi aset yang dijaminkan, maka dapat mengurangi konflik antara investor dengan kreditur, sehingga dividen yang dibayarkan juga akan tinggi karena tidak ada yang menghalangi perusahaan dalam melakukan pembagian dividen. Kurnia dan Dillak (2021) mengemukakan *collateralizable asset* berpengaruh negatif terhadap kebijakan dividen karena hasil pengujiannya mengindikasikan semakin tinggi aset yang dijaminkan akan berakibat pada dana perusahaan yang diinvestasikan pada aset tetap akan semakin tinggi, sehingga dana yang digunakan untuk pembayaran dividen semakin rendah.

Penelitian tentang kebijakan dividen ini telah banyak diteliti oleh peneliti sebelumnya tetapi masih menunjukkan hasil yang tidak konsisten, oleh karena itu peneliti ingin meneliti mengenai kebijakan dividen. Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian sebelumnya, yaitu yang dilakukan oleh Prasetyo dan Putra (2021) namun dengan beberapa perbedaan, yang pertama dalam penelitian ini menggunakan penambahan dua variabel independen, yaitu *investment opportunity*

*set* dan *collateralizable asset*, sedangkan penelitian Prasetyo dan Putra (2021) menggunakan tiga variabel independen, yaitu arus kas bebas, profitabilitas, dan ukuran perusahaan, sehingga total dalam penelitian ini ada lima variabel independen, yaitu arus kas bebas, profitabilitas, ukuran perusahaan, *investment opportunity set*, dan *collateralizable asset*.

Alasan menambahkan variabel *investment opportunity set* karena *investment opportunity set* merupakan peluang investasi di masa yang akan datang dengan adanya beberapa pilihan investasi agar dapat mengembangkan perusahaan, maka pihak manajemen perusahaan memiliki kebijakan untuk menahan laba yang diperoleh, sehingga variabel tersebut memiliki pengaruh terhadap kebijakan dividen. Laba tersebut akan digunakan perusahaan sebagai pendanaan untuk investasi di masa mendatang yang kemungkinan perusahaan tidak membagikan dividen nantinya. Alasan menambahkan variabel *collateralizable asset* karena *collateralizable asset* merupakan aset yang dijaminkan kepada kreditur saat melakukan pinjaman, sehingga dengan adanya aset yang dijaminkan, maka perusahaan akan mengambil dana yang diperoleh dari laba untuk membiayai aset tetap tersebut, sehingga dividen yang akan dibagikan kepada investor akan berkurang.

Perbedaan kedua, yaitu objek penelitian Prasetyo dan Putra (2021) menggunakan objek perusahaan manufaktur, sedangkan dalam penelitian ini menggunakan objek perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di BEI. Alasan memilih objek properti dan *real estate* karena dengan meningkatnya penduduk, maka permintaan pembangunan bangunan dan rumah juga semakin

meningkat, sehingga menjadikan harga bangunan dan tanah juga kian meningkat per tahunnya. Oleh karena itu, perusahaan sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang menjanjikan dalam berinvestasi. Akan tetapi pada kenyataannya masih banyak perusahaan properti dan *real estate* yang tidak membagikan dividennya setiap tahun dan perusahaan properti dan *real estate* yang membagikan dividen memiliki rasio pembayaran dividen yang memiliki pergerakan naik turun di setiap tahunnya.

Kebijakan dividen sangat penting bagi perusahaan properti dan *real estate* karena kebijakan tersebut dapat digunakan dalam menilai kinerja perusahaan properti dan *real estate* mengalami penurunan atau peningkatan, sehingga dapat menarik calon investor. Perbedaan ketiga, yaitu tahun penelitian Prasetyo dan Putra (2021) adalah tahun 2018 – 2020, sedangkan dalam penelitian ini menggunakan tahun 2015 – 2021.

Dengan melihat latar belakang dan fenomena di atas, maka peneliti tertarik untuk meneliti mengenai kebijakan dividen dengan judul penelitian:

**“PENGARUH ARUS KAS BEBAS, PROFITABILITAS, UKURAN PERUSAHAAN, INVESTMENT OPPORTUNITY SET, DAN COLLATERALIZABLE ASSET TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN (STUDI PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE TAHUN 2015 – 2021)”**.

## 1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Penelitian ini menggunakan satu variabel dependen dan lima variabel independen. Variabel dependen dalam penelitian ini, yaitu kebijakan dividen, sedangkan variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu arus kas bebas, profitabilitas, ukuran perusahaan, *investment opportunity set* dan *collateralizable asset*.
2. Objek penelitian ini terbatas pada perusahaan sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI).
3. Penelitian ini menggunakan periode tujuh tahun terakhir, yaitu tahun 2015 sampai tahun 2021.

## 1.3 Perumusan Masalah

Berdasarkan fenomena pada perusahaan sektor properti dan *real estate*, yaitu adanya pembagian dividen yang mengalami pergerakan naik turun di tahun 2015 – 2021, permasalahan yang sering terjadi adalah karena perusahaan properti dan *real estate* mengalami penurunan laba bersih yang signifikan. Penyebab penurunan laba bersih tersebut dikarenakan penjualan dan pendapatan usaha properti dan *real estate* mengalami penurunan, sehingga perusahaan mengalami kondisi yang sulit. Hal tersebut menjadi bahan pertimbangan perusahaan untuk menentukan kebijakan dividen apakah akan membagikan laba yang diperoleh kepada para investor atau menahan laba tersebut sebagai laba ditahan demi keberlangsungan perusahaan tersebut. Kebijakan masing – masing perusahaan juga menentukan tingkat

pembagian dividen karena hal tersebut merupakan cara perusahaan untuk menarik investor dengan adanya pembagian dividen.

Adapun perumusan masalah yang dapat disimpulkan dari masalah di atas adalah sebagai berikut:

1. Apakah arus kas bebas berpengaruh terhadap kebijakan dividen?
2. Apakah profitabilitas berpengaruh terhadap kebijakan dividen?
3. Apakah ukuran perusahaan berpengaruh terhadap kebijakan dividen?
4. Apakah *investment opportunity set* berpengaruh terhadap kebijakan dividen?
5. Apakah *collateralizable asset* berpengaruh terhadap kebijakan dividen?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang dapat disimpulkan dari perumusan masalah di atas adalah sebagai berikut:

1. Untuk menguji pengaruh arus kas bebas terhadap kebijakan dividen.
2. Untuk menguji pengaruh profitabilitas terhadap kebijakan dividen.
3. Untuk menguji pengaruh ukuran perusahaan terhadap kebijakan dividen.
4. Untuk menguji pengaruh *investment opportunity set* terhadap kebijakan dividen.
5. Untuk menguji pengaruh *collateralizable asset* terhadap kebijakan dividen.

## 1.5 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian ini, diharapkan nantinya dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak terkait antara lain sebagai berikut:

### 1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran bagi perusahaan mengenai hal-hal apa saja yang dapat mempengaruhi dalam keputusan pembagian dividen, sehingga perusahaan dapat menentukan langkah yang tepat untuk meningkatkan keuntungannya.

### 2. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada investor sebelum melaksanakan investasi, sehingga dapat menentukan pilihan yang tepat untuk berinvestasi di perusahaan apa dengan memperhatikan faktor-faktor yang sudah disebutkan di atas, sehingga dapat memaksimalkan *return* yang akan diterima di masa yang akan datang.

### 3. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan mengenai unsur-unsur yang dapat mempengaruhi kebijakan dividen diantaranya arus kas bebas, profitabilitas, ukuran perusahaan, *investment opportunity set* dan *collateralizable asset* pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.