

Pengaruh kinerja keuangan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020-2024

Manajemen Bisnis dan Keuangan Korporat

Kristianto Harikatan

Corresponding author: kristiantoharikatan064@student.unsrat.ac.id

Sam Ratulangi University - Indonesia

Jantje J. Tinangon

Sam Ratulangi University - Indonesia

Meily Y. B. Kalalo

Sam Ratulangi University - Indonesia

DOI

10.58784/mbkk.427

Keywords

kinerja keuangan
return on equity (ROE)
current ratio (CR)
debt to equity ratio (DER)
dividend payout ratio
(DPR)

JEL Classification

G30

G35

Received 9 January 2026

Revised 31 January 2026

Accepted 1 February 2026

Published 3 February 2026

ABSTRACT

This study examines the effect of financial performance on dividend policy in property sector companies listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) during the 2020–2024 period. Financial performance is proxied by Return on Equity (ROE), Current Ratio (CR), and Debt to Equity Ratio (DER), while dividend policy is measured using the Dividend Payout Ratio (DPR). The property sector is selected due to its capital-intensive characteristics, which make dividend distribution and profit retention critical managerial decisions. The sample consists of 10 property companies selected through purposive sampling, yielding 50 firm-year observations. Secondary data were analyzed using multiple linear regression. The results indicate that ROE has a positive and significant effect on DPR, suggesting that higher profitability increases firms' capacity to distribute dividends. In contrast, CR and DER exhibit negative and significant effects on DPR, implying that higher liquidity and leverage encourage firms to retain earnings to support internal financing and debt obligations. The coefficient of determination (R^2) of 0.923 indicates that the proposed model explains 92.3% of the variation in dividend policy. These findings highlight the trade-off between profitability, liquidity management, and capital structure in shaping dividend policy within capital-intensive industries such as property. The study provides important implications for investors and corporate managers in assessing the sustainability of dividend payments in the Indonesian property sector.

©2026 Kristianto Harikatan, Jantje J. Tinangon, Meily Y. B. Kalalo



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Pendahuluan

Sektor properti merupakan salah satu sektor strategis dalam perekonomian Indonesia karena berkontribusi signifikan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB), penciptaan lapangan kerja, dan pengembangan infrastruktur. Karakteristik sektor ini yang bersifat capital intensive, memiliki siklus proyek jangka panjang, dan sangat dipengaruhi oleh kondisi makroekonomi seperti tingkat suku bunga dan kebijakan makroprudensial, menjadikan keputusan keuangan perusahaan properti lebih kompleks dibandingkan sektor lainnya. Dalam konteks tersebut, kebijakan dividen menjadi isu penting karena mencerminkan keputusan manajemen dalam mengalokasikan laba antara pembayaran kepada pemegang saham dan penahanan laba untuk pembiayaan investasi.

Bagi investor, dividen dipandang sebagai bentuk pengembalian langsung atas investasi sekaligus sinyal mengenai kesehatan keuangan dan prospek perusahaan. Stabilitas dan keberlanjutan dividen sering dijadikan indikator kredibilitas kinerja manajerial serta kemampuan perusahaan menghasilkan arus kas. Sebaliknya, bagi manajemen, kebijakan dividen berkaitan erat dengan kebutuhan pendanaan internal, struktur modal, serta strategi pertumbuhan jangka panjang. Dilema ini menjadi semakin relevan pada perusahaan properti yang membutuhkan dana besar untuk pembebasan lahan, pembangunan proyek, dan penyelesaian siklus bisnis yang relatif panjang. Oleh karena itu, manajemen harus menyeimbangkan kepentingan pemegang saham dengan kebutuhan menjaga fleksibilitas keuangan perusahaan.

Secara teoritis, hubungan antara kinerja keuangan dan kebijakan dividen dapat dijelaskan melalui beberapa pendekatan. *Signaling theory* menjelaskan bahwa dividen digunakan manajemen sebagai sinyal mengenai prospek laba dan arus kas masa depan, sehingga peningkatan pembayaran dividen biasanya dimaknai sebagai sinyal positif oleh investor. *Agency Theory* menekankan bahwa pembayaran dividen dapat mengurangi *free cash flow* yang berada di tangan manajemen, sehingga meminimalkan potensi konflik keagenan antara manajemen dan pemegang saham. Di sisi lain, teori relevansi dan ketidakrelevansian dividen menunjukkan perdebatan mengenai sejauh mana kebijakan dividen mempengaruhi nilai perusahaan.

Beberapa penelitian terdahulu terkait kinerja keuangan dilakukan diberbagai sektor. Mardiyanti dan Indrati, (2024), Nurdin (2023), Uqba dan Hindasah (2025) melakukan penelitian pada perusahaan non-keuangan di Indonesia, penelitian Kumalawati dan Primasari (2020) di perusahaan sub sektor industri barang konsumsi (2020), penelitian Jaya et al. (2024) Namun, sektor properti memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan sektor lain, antara lain siklus proyek yang panjang, sensitivitas tinggi

terhadap suku bunga dan kebijakan makroprudensial, serta kebutuhan pembiayaan yang besar. Kondisi ini berpotensi menyebabkan hubungan yang berbeda antara kinerja keuangan dan kebijakan dividen dibandingkan sektor lain seperti perbankan, energi, atau manufaktur.

Hubungan kinerja keuangan dan kebijakan dividen terbukti tetap berpengaruh meskipun pada masa pandemi Covid-19 (Shalini, 2024), serta penelitian Budiarmo et al. (2019a) dan Budiarmo (2019) yang mengimplikasikan bahwa perusahaan yang mapan (*mature*) cenderung menaikkan pembayaran dividen ketika profitabilitas perusahaan meningkat. Sebaliknya perusahaan yang dalam fase pertumbuhan membayar dividen tapi dalam jumlah rendah. Hasil penelitian Oktaviana et al. (2024) menunjukkan bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap kebijakan dividen.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini berfokus pada analisis pengaruh *Return on Equity* (ROE), *Current Ratio* (CR), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Dividend Payout Ratio* (DPR) pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI periode 2020–2024. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana indikator profitabilitas, likuiditas, dan struktur modal memengaruhi kebijakan dividen dalam konteks industri properti Indonesia yang padat modal dan sarat risiko.

Tinjauan pustaka

Analisis kinerja keuangan adalah suatu metode untuk menilai sehat tidaknya suatu perusahaan, yang dilakukan dengan mengukur dan membandingkan angka-angka laporan keuangan. Kinerja keuangan pada dasarnya merefleksikan kemampuan perusahaan dalam mengelola sumber daya untuk menghasilkan laba dan menjaga stabilitas finansial. Analisis kinerja keuangan umumnya dilakukan melalui laporan keuangan dengan menggunakan rasio-rasio keuangan, antara lain rasio likuiditas, solvabilitas, dan profitabilitas. Menurut Kasmir (2019), likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya yang segera harus dipenuhi atau kemampuan suatu perusahaan untuk melunasi utang-utang yang segera harus dibayar dengan aset lancar yang dimilikinya. *Current Ratio* sebagai salah satu rasio likuiditas utama mengukur kemampuan aset lancar dalam menutup utang lancar. Rasio ini sering diinterpretasikan sebagai indikator margin keamanan jangka pendek perusahaan Kasmir (2019).

Menurut Kasmir (2019), rasio solvabilitas atau rasio leverage adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk melunasi seluruh kewajibannya, baik jangka pendek maupun jangka panjang, apabila perusahaan dilikuidasi.

Debt to Equity Ratio (DER) menunjukkan proporsi pendanaan perusahaan yang berasal dari utang relatif terhadap ekuitas. DER yang tinggi mengindikasikan leverage yang tinggi dan risiko finansial yang lebih besar, terutama dalam kondisi suku bunga yang meningkat atau penurunan pendapatan.

Menurut Kasmir (2019), rasio profitabilitas atau rentabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari berbagai sumber, seperti penjualan, aset, dan modal sendiri. *Return on Equity* (ROE) merupakan rasio profitabilitas yang menggambarkan tingkat pengembalian yang diperoleh pemegang saham atas modal yang ditanamkan. Semakin tinggi ROE, semakin efektif perusahaan dalam mengonversi ekuitas menjadi laba.

Menurut Sartono (2020) kebijakan dividen adalah keputusan yang mengatur pembagian laba perusahaan kepada pemegang saham atau penahanan laba untuk tujuan ekspansi atau modal kerja. *Dividend Payout Ratio* (DPR) merupakan indikator yang lazim digunakan untuk mengukur kebijakan dividen, yaitu persentase laba bersih yang dibagikan sebagai dividen tunai.

Teori relevansi dividen

Menurut Tandelilin (2021) teori relevansi dividen berpandangan bahwa keputusan dividen suatu perusahaan memiliki dampak pada nilai perusahaan di mata investor. Teori relevansi dividen menyatakan bahwa kebijakan dividen memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai perusahaan dan kemakmuran pemegang saham. Teori ini berargumen bahwa investor cenderung lebih memilih dividen yang diterima saat ini (*bird-in-hand theory*) dibandingkan dengan potensi keuntungan kapital di masa depan. Hal ini disebabkan oleh adanya ketidakpastian yang melekat pada pengembalian di masa mendatang, sehingga dividen tunai yang diterima saat ini dianggap lebih pasti dan memiliki risiko yang lebih rendah. Oleh karena itu, perusahaan yang konsisten membayar dividen atau meningkatkan dividennya cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi di pasar. Nurjanah dan Wijaya (2023) dalam penelitian mereka mengindikasikan bahwa persepsi investor di Indonesia terhadap dividen yang stabil atau meningkat dapat memberikan sinyal positif yang berpotensi meningkatkan nilai perusahaan.

Teori tidakrelevansi dividen (Modigliani dan Miller)

Menurut Fahmi, I. (2014) dalam kondisi pasar modal yang efisien dan tanpa adanya pajak atau biaya transaksi, kebijakan dividen tidak akan memengaruhi nilai perusahaan. Berlawanan dengan teori relevansi, teori tidakrelevansi dividen, yang

dipelopori oleh Modigliani dan Miller, menyatakan bahwa dalam kondisi asumsi pasar modal sempurna, kebijakan dividen tidak relevan terhadap nilai perusahaan. Asumsi pasar sempurna meliputi tidak adanya pajak, biaya transaksi, biaya informasi, dan kebijakan investasi perusahaan yang sudah ditetapkan. Dalam kondisi ideal tersebut, nilai perusahaan sepenuhnya ditentukan oleh kemampuan aset perusahaan dalam menghasilkan laba di masa depan, bukan oleh cara pembagian laba tersebut kepada pemegang saham. Argumen utamanya adalah investor dapat menciptakan dividen "buatan" sendiri (homemade dividends) dengan menjual sebagian sahamnya jika membutuhkan uang tunai, sehingga keputusan dividen perusahaan hanyalah masalah akuntansi yang tidak memengaruhi total kemakmuran pemegang saham.

Signaling theory (teori sinyal)

Menurut Hanafi (2020) teori sinyal mengemukakan dividen dapat berfungsi sebagai indikator bagi investor tentang informasi internal perusahaan yang tidak tersedia secara publik. Teori sinyal mengemukakan bahwa kebijakan dividen dapat berfungsi sebagai sinyal yang dikirimkan oleh manajemen kepada pasar mengenai prospek perusahaan di masa depan. Ketika perusahaan meningkatkan pembayaran dividen, hal ini dapat diinterpretasikan oleh investor sebagai sinyal positif yang mengindikasikan bahwa manajemen memiliki keyakinan kuat terhadap profitabilitas dan arus kas perusahaan di masa mendatang.

Agency theory (teori keagenan)

Teori keagenan muncul karena adanya perbedaan kepentingan antara prinsipal (pemegang saham) dan agen (manajemen) yang dapat menimbulkan konflik (Jensen dan Meckling, 1976). Teori keagenan berfokus pada potensi konflik kepentingan yang mungkin timbul antara manajemen (sebagai agen) dan pemegang saham (sebagai prinsipal). Pemegang saham mungkin khawatir bahwa manajemen akan menggunakan laba ditahan untuk kepentingan pribadi atau untuk investasi yang tidak optimal, yang dikenal sebagai masalah overinvestment atau empire building. Pembayaran dividen yang tinggi dapat mengurangi jumlah dana bebas (free cash flow) yang berada di bawah kendali manajemen, sehingga membatasi kemampuan manajemen untuk melakukan investasi yang tidak efisien atau untuk memenuhi kepentingan pribadi. Dengan demikian, dividen dapat berfungsi sebagai mekanisme pengawasan yang efektif untuk mengurangi masalah keagenan dan mendisiplinkan manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan.

Penelitian-penelitian terdahulu di berbagai sektor menunjukkan bahwa ROE cenderung berpengaruh positif terhadap DPR, karena laba yang lebih tinggi memperbesar kapasitas perusahaan membayar dividen. Hasil penelitian mengenai pengaruh CR dan DER terhadap DPR lebih beragam: pada beberapa konteks, likuiditas tinggi mendorong pembayaran dividen yang lebih besar, sementara di konteks lain perusahaan justru menahan kas untuk mengantisipasi ketidakpastian atau peluang investasi. DER seringkali ditemukan berpengaruh negatif terhadap DPR karena peningkatan beban utang dan pembatasan perjanjian kredit.

Berdasarkan landasan teori dan bukti empiris tersebut, penelitian ini mengembangkan tiga hipotesis utama sebagai berikut. Pertama, ROE diperkirakan berpengaruh positif dan signifikan terhadap kebijakan dividen, karena profitabilitas yang tinggi meningkatkan kapasitas perusahaan untuk membayar dividen tanpa mengorbankan kebutuhan investasi. Kedua, CR diperkirakan berpengaruh signifikan terhadap kebijakan dividen, dengan arah pengaruh yang secara teoritis dapat positif, tetapi dalam sektor properti dapat cenderung negatif jika likuiditas tinggi lebih banyak diarahkan untuk mendanai proyek jangka panjang. Ketiga, DER diperkirakan berpengaruh signifikan terhadap kebijakan dividen, dengan dugaan pengaruh negatif karena beban utang dan kewajiban bunga mengurangi ruang perusahaan untuk membagikan dividen.

Metode riset

Menurut Sugiyono (2017), Penelitian deskriptif kuantitatif adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan karakteristik suatu populasi atau fenomena dengan menggunakan data numerik yang diolah secara statistik. Penelitian ini tidak bertujuan untuk menguji hipotesis, tetapi lebih kepada memberikan gambaran yang jelas dan sistematis tentang variabel yang diteliti. Dalam konteks penelitian ini, data yang digunakan akan diambil dari laporan keuangan perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, serta data pasar yang relevan. Dengan menggunakan metode analisis regresi linier berganda, penelitian ini akan mengidentifikasi dan mengukur pengaruh variabel kinerja keuangan, seperti Return on Equity (ROE), *Current Ratio* (CR), dan *Debt to Equity Ratio* (DER), terhadap kebijakan dividen. Creswell (2014) menyatakan bahwa penelitian kuantitatif bertujuan untuk menguji teori dengan cara mengumpulkan data numerik yang dapat dianalisis secara statistik.

Objek penelitian adalah perusahaan sektor properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024. Populasi penelitian mencakup 15 perusahaan sektor properti yang terdaftar di BEI. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive

sampling dengan kriteria perusahaan menerbitkan laporan keuangan tahunan lengkap dan konsisten membagikan dividen selama periode 2020–2024. Berdasarkan kriteria tersebut, diperoleh 10 perusahaan sebagai sampel dengan total 50 observasi (10 perusahaan dikali 5 tahun).

Data yang digunakan adalah data kuantitatif berupa laporan keuangan tahunan perusahaan yang diperoleh dari situs resmi BEI dan publikasi resmi perusahaan. Data yang dikumpulkan meliputi informasi laba bersih, ekuitas, aset lancar, utang lancar, total utang, dan data dividen tunai yang dibayarkan kepada pemegang saham.

Variabel independen dalam penelitian ini adalah *Return on Equity* (ROE), *Current Ratio* (CR), dan *Debt to Equity Ratio* (DER). ROE diukur sebagai laba bersih setelah pajak dibagi total ekuitas. CR diukur sebagai total aset lancar dibagi total utang lancar. DER diukur sebagai total utang dibagi total ekuitas. Variabel dependen adalah kebijakan dividen yang diprosikan dengan *Dividend Payout Ratio* (DPR), yang dihitung sebagai dividen tunai per tahun dibagi laba bersih per tahun.

Proses analisis data diawali dengan pengumpulan dan pengolahan data ke dalam format spreadsheet, kemudian dilakukan perhitungan rasio keuangan sesuai definisi operasional. Selanjutnya dilakukan pengujian asumsi klasik yang terdiri atas uji normalitas residual, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi. Uji normalitas dilakukan menggunakan uji Kolmogorov–Smirnov. Multikolinearitas diuji menggunakan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) dan *Tolerance*. Heteroskedastisitas diuji dengan pendekatan yang relevan seperti uji Glejser, sedangkan autokorelasi diuji dengan Durbin–Watson.

Model regresi linier berganda yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 \text{ROE} + \beta_2 \text{CR} + \beta_3 \text{DER} + e$$

di mana Y adalah *Dividend Payout Ratio*, ROE adalah *Return on Equity*, CR adalah *Current Ratio*, DER adalah *Debt to Equity Ratio*, β_0 adalah konstanta, β_1 , β_2 , dan β_3 adalah koefisien regresi, serta e adalah error term.

Pengujian hipotesis dilakukan melalui uji t untuk menguji pengaruh parsial masing-masing variabel independen terhadap DPR dan pengujian koefisien determinasi (R^2) untuk mengetahui besarnya kontribusi ROE, CR, dan DER dalam menjelaskan variasi DPR. Tingkat signifikansi yang digunakan adalah 5 persen.

Hasil dan pembahasan

Hasil uji asumsi klasik menunjukkan bahwa model regresi yang digunakan memenuhi kriteria statistik yang dapat diterima. Uji

normalitas dengan Kolmogorov-Smirnov menghasilkan nilai signifikansi sebesar 0,200 yang lebih besar dari 0,05, sehingga residual dinyatakan berdistribusi normal. Uji multikolinearitas menunjukkan bahwa nilai VIF untuk seluruh variabel independen berada di bawah 10 dan nilai Tolerance di atas 0,10, yang mengindikasikan tidak terdapat masalah multikolinearitas yang berarti. Uji heteroskedastisitas menunjukkan bahwa nilai signifikansi untuk masing-masing variabel independen lebih besar dari 0,05, sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi gejala heteroskedastisitas. Uji Durbin-Watson menghasilkan nilai sekitar 2,025 yang berada di antara batas atas dan 4 dikurangi batas atas, sehingga tidak terdapat autokorelasi dalam residual. Hasil estimasi regresi linier berganda menghasilkan persamaan sebagai berikut:

$$\text{DPR} = 23,546 + 0,510 \text{ ROE} - 1,273 \text{ CR} - 1,252 \text{ DER} + e$$

Koefisien regresi ROE bernilai positif sebesar 0,510 dengan nilai signifikansi 0,001 yang lebih kecil dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap DPR. Artinya, setiap peningkatan ROE ceteris paribus akan diikuti oleh peningkatan Dividend Payout Ratio. Koefisien regresi ini mencerminkan bahwa perusahaan dengan tingkat profitabilitas yang lebih tinggi cenderung lebih besar membayarkan dividen kepada pemegang saham.

Koefisien regresi CR bernilai negatif sebesar -1,273 dengan nilai signifikansi 0,011, yang berarti CR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap DPR. Dengan demikian, semakin tinggi Current Ratio, semakin rendah kecenderungan perusahaan untuk membagikan laba dalam bentuk dividen. Hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan sektor properti dengan likuiditas yang lebih tinggi cenderung menahan kas untuk tujuan lain, terutama untuk pendanaan proyek investasi dan menjaga fleksibilitas keuangan.

Koefisien regresi DER bernilai negatif sebesar -1,252 dengan nilai signifikansi 0,013. Hasil ini menunjukkan bahwa DER juga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap DPR. Peningkatan leverage yang tercermin dari kenaikan DER cenderung menurunkan Dividend Payout Ratio. Perusahaan dengan tingkat utang yang tinggi lebih memprioritaskan pemenuhan kewajiban kepada kreditor dan menjaga kapasitas pinjaman di masa mendatang daripada membagikan laba dalam bentuk dividen.

Koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,923 menunjukkan bahwa 92,3 persen variasi Dividend Payout Ratio dapat dijelaskan oleh variasi ROE, CR, dan DER dalam model. Sisanya sebesar 7,7 persen dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar model, seperti ukuran

perusahaan, pertumbuhan penjualan, kebijakan investasi, kondisi makroekonomi, maupun faktor tata kelola perusahaan.

Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap DPR. Temuan ini sejalan dengan teori dan penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa profitabilitas merupakan determinan utama kebijakan dividen. Semakin tinggi kemampuan perusahaan menghasilkan laba berdasarkan ekuitas pemegang saham, semakin besar ruang bagi manajemen untuk membagikan dividen tanpa mengganggu kebutuhan modal kerja maupun investasi. Dalam konteks sektor properti, peningkatan ROE dapat mencerminkan keberhasilan manajemen dalam mengelola portofolio proyek, efisiensi biaya, dan strategi penjualan properti, sehingga menghasilkan laba yang cukup untuk mendukung pembayaran dividen.

Pengaruh negatif CR terhadap DPR menunjukkan fenomena yang menarik. Secara teoritis, likuiditas yang tinggi sering dipandang mendukung pembayaran dividen karena perusahaan memiliki cukup aset lancar untuk memenuhi kewajiban jangka pendek sekaligus membagikan dividen. Namun, dalam sektor properti yang padat modal, hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa perusahaan dengan tingkat likuiditas yang tinggi justru lebih cenderung menahan kas. Hal ini dapat disebabkan oleh kebutuhan pendanaan internal yang besar untuk proyek pengembangan lahan, konstruksi, dan penyelesaian proyek jangka panjang. Perusahaan mungkin memilih untuk memanfaatkan likuiditas yang tinggi sebagai buffer keuangan guna mengurangi ketergantungan pada pembiayaan eksternal yang berisiko mahal, terutama dalam kondisi ketidakpastian ekonomi atau kenaikan suku bunga.

Pengaruh negatif DER terhadap DPR konsisten dengan pandangan bahwa leverage yang tinggi membatasi kemampuan perusahaan untuk membayar dividen. Peningkatan DER menunjukkan besarnya porsi pendanaan perusahaan yang berasal dari utang. Dalam kondisi leverage yang tinggi, perusahaan harus mengalokasikan sebagian besar arus kas untuk melunasi pokok utang dan membayar bunga, sehingga ruang untuk membagikan dividen menjadi lebih sempit. Selain itu, perjanjian utang (debt covenant) sering kali memuat pembatasan terhadap pembayaran dividen apabila rasio keuangan tertentu tidak terpenuhi. Pada perusahaan sektor properti, ketergantungan pada pembiayaan bank dan instrumen utang lainnya sangat tinggi, sehingga tekanan dari sisi kreditor dapat turut mempengaruhi kebijakan dividen.

Secara keseluruhan, kombinasi hasil ini membentuk gambaran bahwa pada perusahaan sektor properti di Indonesia, kebijakan

dividen sangat dipengaruhi oleh trade-off antara profitabilitas, kebutuhan likuiditas untuk mendanai proyek investasi, dan risiko finansial akibat penggunaan utang. Profitabilitas yang tinggi mendorong peningkatan dividen, namun tingginya likuiditas dan leverage justru mendorong kebijakan yang lebih konservatif dengan menahan laba. Hal ini sejalan dengan karakteristik sektor properti yang membutuhkan pembiayaan besar dan berjangka panjang, serta amat dipengaruhi dinamika makroekonomi.

Temuan penelitian ini memperkuat relevansi Signaling Theory dan Agency Theory dalam konteks sektor properti. Di satu sisi, perusahaan yang mampu mempertahankan ROE tinggi menggunakan dividen sebagai sinyal komitmen terhadap pemegang saham. Di sisi lain, leverage yang tinggi dan kebutuhan likuiditas membuat perusahaan harus berhati-hati agar kebijakan dividen tidak melemahkan posisi keuangan dan memperbesar risiko gagal bayar. Bagi investor, hasil ini memberikan implikasi bahwa dalam mengevaluasi saham properti berdividen, pertimbangan tidak dapat hanya didasarkan pada besaran dividen historis, tetapi juga perlu memasukkan indikator profitabilitas, likuiditas, dan leverage untuk menilai keberlanjutan kebijakan dividen.

Kesimpulan

Penelitian ini menganalisis pengaruh kinerja keuangan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan sektor properti yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024 dengan menggunakan *Return on Equity* (ROE), *Current Ratio* (CR), dan *Debt to Equity Ratio* (DER) sebagai variabel independen serta *Dividend Payout Ratio* (DPR) sebagai variabel dependen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ROE berpengaruh positif dan signifikan terhadap DPR, yang menegaskan bahwa profitabilitas merupakan determinan utama kebijakan dividen. Sebaliknya, CR dan DER berpengaruh negatif dan signifikan terhadap DPR, mengindikasikan bahwa tingginya likuiditas dan leverage mendorong perusahaan properti untuk menahan laba guna memenuhi kebutuhan pendanaan internal dan kewajiban utang.

Penelitian ini dilakukan guna menguji kebijakan dividen sektor properti Indonesia pada periode pascapandemi Covid-19, yang menunjukkan bahwa meskipun profitabilitas mendorong pembayaran dividen, perusahaan tetap cenderung bersikap konservatif akibat tingginya kebutuhan likuiditas dan struktur pembiayaan berbasis utang pada industri padat modal. Temuan ini menegaskan adanya trade-off antara pembayaran dividen dan fleksibilitas keuangan, serta memberikan implikasi penting bagi investor dan manajemen dalam mengevaluasi keberlanjutan kebijakan dividen pada sektor properti.

**Daftar
pustaka**

- Budiarso, N. S. (2019a). Agent, steward, and dividend policy. *European Research Studies Journal* XXII(3), 83-94, 2019. DOI: 10.35808/ersj/1458
- Budiarso, N. S., Subroto, B., T, S., & Pontoh, W. (2019b). Dividend catering, life-cycle, and policy: Evidence from Indonesia. *Cogent Economics & Finance*, 7(1). <https://doi.org/10.1080/23322039.2019.1594505>
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. Edisi ke-4. SAGE Publications.
- Fahmi, I. (2014). *Manajemen keuangan perusahaan dan pasar modal*. Mitra Wacana Media
- Hanafi, M. M. (2020). *Manajemen Keuangan*. Edisi ke-2. BPFE.
- Jaya, A. S., Arnova, I., & Riswandi, P. (2024). Pengaruh Kinerja Keuangan terhadap Kebijakan Dividen: Studi pada Perusahaan Manufaktur Sektor Barang dan Konsumsi. *VISA: Journal of Vision and Ideas*, 4(3), 2101–2117. <https://doi.org/10.47467/visa.v4i3.3811>
- Jensen, C. M., & Meckling, H. W. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305-360. [https://doi.org/10.1016/0304-405X\(76\)90026-X](https://doi.org/10.1016/0304-405X(76)90026-X)
- Kasmir. (2019). *Analisis laporan keuangan*. Edisi ke-1. PT Rajawali Pers.
- Mardiyanti, M., & Indrati, M. (2024). Pengaruh ukuran perusahaan, profitabilitas, likuiditas, dan solvabilitas terhadap kebijakan dividen. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(5), 555-576. <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/6427>
- Oktaviana, S. Y. B., Hapzi Ali, & Rini Yayuk Priyati. (2024). The Effect of Profitability, Liquidity, and Company Size on Dividend Policy and Company Value (Case Study on Property and Real Estate Sector Companies listed on The Indonesia Stock Exchange for the 2015-2020 Period). *Journal of Accounting and Finance Management*, 4(6), 428–439. <https://doi.org/10.38035/jafm.v4i6.285>
- Kumalawati, I., & Primasari, N. S. (2020). Pengaruh insider ownership, profitabilitas, size dan leverage terhadap kebijakan deviden. *Prosiding National Conference for Ummah*, 1(1). <https://conferences.unusa.ac.id/index.php/NCU2020/article/view/593>
- Shalini, W., Hermiyetti, Tri Hartati Sukartini Hulu, Edison Sagala, & Ratnawita. (2024). Pengaruh kinerja keuangan terhadap kebijakan dividen pada perusahaan telekomunikasi saat pandemi Covid-19. *Owner : Riset Dan Jurnal Akuntansi*, 8(1), 107-118. <https://doi.org/10.33395/owner.v8i1.1954>
- Sartono, A. (2020). *Manajemen keuangan teori dan aplikasi*. Edisi ke-4.

BPFE.

- Sugiyono. (2017). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Tandelilin, E. (2021). *Pasar modal: Manajemen portofolio & investasi*. PT Kanisius.
- Uqba, L. A., & Hindasah, L. (2025). Pengaruh profitabilitas, likuiditas leverage, assets growth, ukuran perusahaan dan kepemilikan institusional terhadap kebijakan dividen pada perusahaan non-keuangan yang terdaftar di bursa efek indonesia tahun 2019-2023. *Jurnal Maneksi (Management Ekonomi dan Akuntansi)*, 14(1), 257-269. DOI: <https://doi.org/10.31959/jm.v14i1.2939>