

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang**

Perusahaan dibentuk oleh sekumpulan orang atau kelompok untuk mendapatkan keuntungan lebih besar dari modal yang dimiliki sehingga di dalamnya terjadi usaha-usaha yang dilakukan untuk mendapatkan nilai tambah dan mendapatkan keuntungan. Dalam menjalankan setiap usaha di perusahaan dibutuhkan modal untuk menunjang keberlangsungan perusahaan. Modal yang digunakan perusahaan dapat berupa modal yang didapat dari investor atau modal sendiri. Salah satu institusi yang dapat digunakan oleh perusahaan untuk mendapatkan suntikan modal dari investor adalah pasar modal yaitu dengan memperjualbelikan surat-surat berharga kepada publik atau masyarakat. Surat berharga yang dapat dijual dan dibeli dalam pasar modal contohnya adalah obligasi, dan saham. Menurut Sjahrial (2009), kegiatan yang dilakukan di pasar modal ialah membeli produk yang diperjual belikan dengan ekspektasi mendapat *return* di masa depan.

Menurut Sunariyah (2011), investasi merupakan modal yang ditanamkan pada satu atau lebih aktiva dan lazimnya dalam waktu yang lama dengan ekspektasi bisa mendapatkan keuntungan di waktu mendatang. Sebagai salah satu pertimbangan investor dalam berinvestasi di sebuah perusahaan ialah hasil kerja dari perusahaan tempat berinvestasi. Hasil kerja perusahaan dapat dilihat pada laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan setiap tahunnya. Laporan keuangan merupakan media utama untuk menyampaikan informasi dari manajemen perusahaan kepada pihak eksternal perusahaan seperti kreditor, stakeholder, dan pemegang saham. Melalui laporan keuangan perusahaan, investor dapat melihat kinerja dari sebuah perusahaan salah satunya melalui laba bersih yang didapat selama tahun tersebut, rasio profitabilitas selama tahun berjalan dan prospek perusahaan untuk periode tahun mendatang.

Salah satu aktivitas penanaman modal yaitu pembelian saham oleh investor yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang dapat diperoleh dari dividen dan *capital gain*. *Capital gain* merupakan keuntungan yang diperoleh investor dari selisih penjualan saham dan pembelian saham sebelumnya. Sedangkan dividen merupakan keuntungan yang setiap tahunnya didapatkan oleh investor yang

memiliki saham di sebuah perusahaan tersebut dan besarnya pembayaran serta waktu pembayaran dividen ini diatur Rapat Umum Pemegang Saham yang dilaksanakan tiap tahunnya oleh perusahaan dan dihadiri oleh pemilik saham perusahaan sebagai investor.

Perusahaan yang sudah *Go Public* dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia wajib menerbitkan laporan tahunan hasil kerja tahun berjalan. *Go Public* merupakan sebuah kegiatan penawaran saham oleh perusahaan kepada publik atau masyarakat umum sehingga perusahaan akan tercatat di bursa sebagai perusahaan terbuka atau publik. Terdapat 9 sektor perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia salah satunya ialah sektor properti, real estat, dan konstruksi bangunan. Objek penelitian ini adalah perusahaan sektor properti, real estat, dan konstruksi bangunan yang memiliki aktiva berwujud bersih minimal Rp 100 miliar dan terdaftar di Bursa Efek Indonesia sebelum tahun 2011.

Tabel I. 1 Perusahaan Sektor Konstruksi Bangunan yang Terdaftar di BEI tahun 2011 – 2017

No	Kode Saham	Nama Perusahaan	Tanggal IPO
1	ADHI	Adhi Karya (Persero) Tbk.	18-Mar-2004
2	BSDE	Bumi Serpong Damai Tbk.	6-Jun-2008
3	GPRA	Perdana Gapuraprima Tbk.	10-Okt-2007
4	JKON	Jaya Konstruksi Manggala Prata	04-Des-2007
5	JRPT	Jaya Real Property Tbk.	29-Jun-1994
6	LPKR	Lippo Karawaci Tbk.	28-Jun-1996
7	PTPP	PP (Persero) Tbk.	9-Feb-2010
8	PWON	Pakuwon Jati Tbk.	09-Okt-1989
9	TOTL	Total Bangun Persada Tbk.	25-Jul-2006
10	WIKA	Wijaya Karya (Persero) Tbk.	29-Okt-2007
11	ASRI	Alam Sutera Realty Tbk.	18-Des-2007

12	SMRA	Summarecon Agung Tbk.	07-Mei-1990
13	DILD	Intiland Development Tbk.	4-Sep-1991

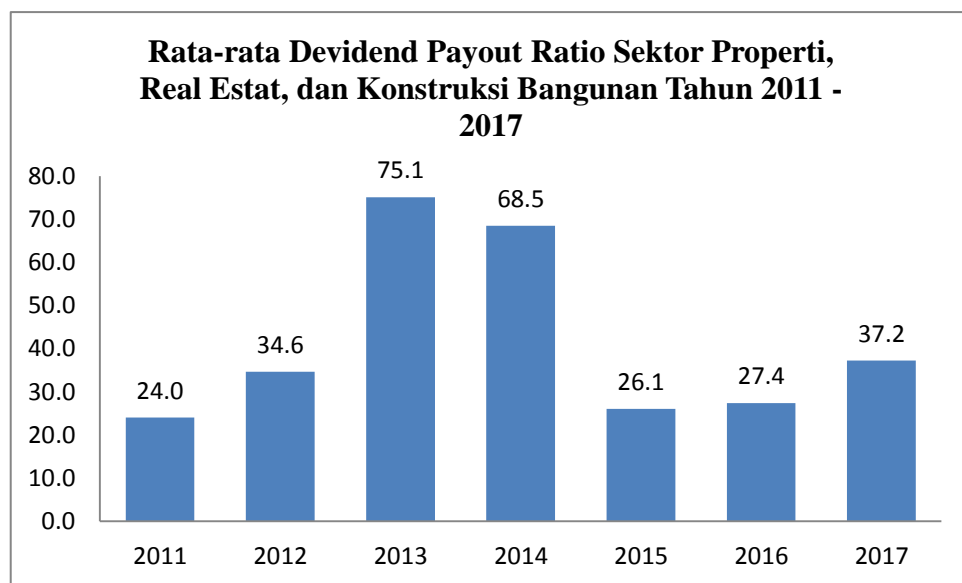
Sumber : [www.Idx.co.id](http://www.idx.co.id)



Gambar I. 1 Diagram Pendapatan Bruto Perusahaan Konstruksi  
Sumber : [Bps.go.id](http://Bps.go.id)

Gambar I.1 di atas menunjukkan pendapatan bruto dari sektor konstruksi dan bangunan di Indonesia. Dari tahun 2011 hingga tahun 2015 pendapatan bruto dari kontribusi sektor konstruksi dan bangunan menunjukkan peningkatan. Sektor konstruksi terus berkembang secara signifikan karena didorong oleh melesatnya pertumbuhan pasar konstruksi didalam negeri, investasi dari swasta, dan anggaran belanja Pemerintah di proyek infrastruktur. Sektor Konstruksi dan bangunan sangat berpengaruh terhadap perekonomian Indonesia. Perekonomian Indonesia dan konstruksi bangunan satu sama lain saling terkait. Mulai bulan agustus 2018, Bank Indonesia menetapkan aturan untuk memberi kebebasan kepada pihak perbankan dalam mengatur uang muka yang akan dibayar nasabah melalui KPR untuk rumah pertama yang pada aturan sebelumnya uang muka ini diatur minimal sebesar 15%. Kebijakan Pemerintah yang semakin mempermudah masyarakat dalam kepemilikan rumah, dapat mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia karena melalui sektor properti, real estat, dan konstruksi bangunan terdapat efek berganda pada sektor lain dengan diikuti peningkatan permintaan untuk sektor

lainnya. Misal, untuk membuat area perumahan dibutuhkan sektor pertambangan untuk memenuhi permintaan baja, dan membutuhkan infrastruktur yang baik untuk pengantaran material bangunan. Efek ini juga mempengaruhi sektor lainnya seperti sektor keuangan untuk pembayaran rumah tersebut. Berdasarkan data BPS pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2017 naik sebanyak 5,07% dan sektor konstruksi merupakan posisi kedua penyumbang terbesar ekonomi Indonesia setelah sektor industri sebesar 0,67%.



Gambar I. 2 Rata-rata DPR Sektor Properti, Real Estat, dan Konstruksi Bangunan Tahun 2011-2017

Sumber : Data diolah dari Idx.co.id

Pada Gambar I.2 rata-rata *dividend payout ratio* sektor properti, real estat, dan konstruksi bangunan tahun 2011 – 2017, nilainya fluktuatif atau naik turun. Tetapi mulai tahun 2015 hingga 2017 *dividend payout ratio* mengalami kenaikan. Menurut Suharli dan Oktorina (2005) dalam Suharli (2006) rasio profitabilitas memiliki pengaruh terhadap kebijakan jumlah dividen yang dibagikan perusahaan. Menurut Miller dan Modigliani, kenaikan deviden tunai yang dibagikan merupakan sinyal untuk investor karena perusahaan memproyeksikan bahwa laba yang dihasilkan tahun depan akan lebih baik. Selain itu, menurut Gordon dan Lintner pada teori burung ditangan investor lebih menyukai deviden tunai dengan resiko yang lebih rendah dibandingkan dengan keuntungan dari modal yang diinvestasikan yang belum tentu akan didapatkan. Karena hal-hal tersebut, penulis bermaksud untuk melakukan analisis untuk melihat rasio profitabilitas yang mana

yang paling berpengaruh terhadap deviden dari perusahaan di sektor konstruksi, sehingga ini dapat memandu perusahaan dalam melakukan upaya pengembangan perusahaan ke depan. Setelah rasio profitabilitas yang paling berpengaruh terhadap deviden ini diketahui, maka langkah berikutnya adalah mendefinisikan langkah perbaikan perusahaan sehingga deviden yang diperoleh akan lebih baik. Namun langkah perbaikan ke depan ini hanya akan dilakukan terhadap satu perusahaan saja. Perusahaan yang dipilih adalah perusahaan yang memiliki rasio profitabilitas yang terbaik. Untuk perusahaan ini, akan dilakukan analisis SWOT dan strategi peningkatan kinerja sehingga dapat membantu untuk perbaikan perusahaan periode mendatang dan deviden yang didapat oleh investor dapat lebih meningkat. Berdasarkan faktor-faktor tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Strategi Peningkatan Kinerja Perusahaan Berdasarkan Analisis Rasio Profitabilitas Terhadap *Dividend Payout Ratio* (Studi Kasus Perusahaan Sektor Properti, Real Estate, Dan Konstruksi Bangunan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2017)”

## **I.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kinerja rasio profitabilitas yaitu *Return On Asset*, *Net Profit Margin*, *Return on Equity*, dan *Gross Profit Margin* pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2017?
2. Bagaimana pengaruh rasio profitabilitas yaitu *Return On Asset*, *Net Profit Margin*, *Return on Equity*, dan *Gross Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2017 secara simultan?
3. Bagaimana pengaruh rasio profitabilitas yaitu *Return On Asset*, *Net Profit Margin*, *Return on Equity*, dan *Gross Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi

bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2017 secara parsial?

4. Bagaimana strategi untuk meningkatkan kinerja perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2017 berdasarkan hasil pengolahan data dari pengaruh rasio profitabilitas yaitu *Return On Asset*, *Net Profit Margin*, *Return on Equity*, dan *Gross Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* dengan menggunakan analisis SWOT?

### **I.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kinerja rasio profitabilitas yaitu *Return On Asset*, *Net Profit Margin*, *Return on Equity*, dan *Gross Profit Margin* pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2017.
2. Untuk menganalisis pengaruh rasio profitabilitas yaitu *Return On Asset*, *Net Profit Margin*, *Return on Equity*, dan *Gross Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* secara simultan pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2017.
3. Untuk menganalisis pengaruh rasio profitabilitas yaitu *Return On Asset*, *Net Profit Margin*, *Return on Equity*, dan *Gross Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* secara parsial pada perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2011-2017.
4. Untuk mengetahui strategi dalam meningkatkan kinerja perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2017 berdasarkan hasil pengolahan data dari pengaruh rasio profitabilitas yaitu *Return On Asset*, *Net Profit Margin*, *Return on Equity*, dan *Gross Profit Margin* terhadap *Dividend Payout Ratio* dengan menggunakan analisis SWOT.

#### **I.4 Batasan Penelitian**

Agar fokus dalam penelitian, maka ditetapkan batasan penelitian sebagai berikut:

1. Data dan informasi yang digunakan untuk penelitian merupakan laporan keuangan dari perusahaan sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode tahun 2011-2017.
2. Perusahaan merupakan papan utama dari sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada periode tahun 2011-2017.
3. Analisis rasio profitabilitas hanya menggunakan *Return On Asset*, *Net Profit Margin*, *Return on Equity*, dan *Gross Profit Margin*.

#### **I.5 Asumsi Penelitian**

Asumsi penelitian yang ditetapkan dalam penelitian sebagai berikut :

1. Data yang digunakan lengkap sepanjang periode pengamatan tahun 2011-2017.
2. Perusahaan berada di sektor properti, real estate, dan konstruksi bangunan yang terdaftar pada periode pengamatan tahun 2011-2017.

#### **I.6 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk informasi terhadap investor dalam pengambilan keputusan berinvestasi di perusahaan dengan sektor konstruksi dan bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.
2. Untuk menganalisis strategi perusahaan agar kinerja perusahaan dapat meningkat sehingga *dividend payout ratio* yang diberikan kepada investor dapat meningkat.

#### **I.7 Sistematika Penulisan**

Penelitian ini diuraikan dengan sistem penulisan sebagai berikut:

## **BAB I            PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi mengenai uraian dari latar belakang penelitian, perumusan masalah dalam penelitian, tujuan dari penelitian, batasan penelitian, dan manfaat yang didapatkan dari penelitian ini.

## **BAB II      TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisi mengenai landasan teori yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, pembahasan hasil penelitian terdahulu dan posisi penelitian yang dilakukan.

## **BAB III     METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini berisi metodologi penelitian yang akan dilakukan. Agar penelitian dapat terarah dan mendapat kesimpulan penelitian yang tepat. Terdapat tahap pendahuluan yang berisi latar belakang penelitian, perumusan masalah. Tahap selanjutnya adalah tahap pengumpulan data, tahap analisis data, serta tahap kesimpulan dan saran.

## **BAB IV     PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA**

Pada bab ini berisi mengenai pengumpulan data yang akan diteliti dan pengolahan data yang sudah dikumpulkan.

## **BAB V      ANALISIS**

Pada bab ini berisi mengenai analisis untuk mendapatkan rekomendasi strategi berdasarkan pengolahan data yang telah dilakukan sebelumnya.

## **BAB VI     KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya dan saran untuk membangun penelitian ini sehingga lebih baik lagi ke depannya.