

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Perusahaan ialah sebuah organisasi dimana dibentuk oleh perorangan, kelompok orang maupun badan, dengan melakukan kegiatan proses penciptaan suatu produk hingga penyampaian produk tersebut ke konsumen untuk memenuhi kebutuhan mereka. Tujuan dari pendirian suatu perusahaan selain untuk memenuhi kebutuhan pasar ialah untuk mendapatkan laba atau keuntungan bagi perusahaan. Keuntungan atau bisa disebut juga dengan laba ialah salah satu komponen penting yang digunakan perusahaan demi menjamin kelangsungan hidupnya. Perusahaan dalam menjalankan usahanya akan bersaing melawan kompetitor bisnisnya, begitu pula dengan perusahaan properti dan *real estate*. Persaingan ini mendorong perusahaan untuk terus berinovasi dan cepat beradaptasi terhadap perubahan yang terjadi saat ini agar tujuan perusahaan untuk mendapatkan laba atau profitabilitas dapat tercapai.

Profitabilitas ialah kemampuan dari suatu perusahaan untuk dapat menghasilkan keuntungan atau bisa disebut juga dengan laba, selama suatu periode waktu yang berasal dari penjualan, aset maupun saham. Menurut Hery (2017, hlm.3), profitabilitas dapat menjelaskan kemampuan dari perusahaan untuk bisa memperoleh laba pada satu waktu. Rasio profitabilitas dapat menggambarkan *size* dari tingkat keefektifan perusahaan, dapat dilihat melalui laba perolehan dari hasil jual maupun hasil investasi. Profitabilitas akan memberikan pemahaman bahwa tingkat efektivitas yang dapat dicapai oleh manajemen perusahaan dapat dilihat melalui besaran profitabilitas perusahaan. Menurut Munawir (2004, hlm. 83) dalam (Nalsal dkk., 2016), profitabilitas perusahaan dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya struktur modal, harga produksi, produksi yang dihasilkan, jenis perusahaan, besar perusahaan serta umur perusahaan. Untuk mengetahui tingkat profitabilitas, dapat diketahui dengan berbagai cara diantaranya menghitung margin laba kotor, margin laba bersih, *return on assets ratio*, *return on equity ratio*, pengembalian terhadap penjualan (*return on sales ratio*), *return on capital*

employed, *return on investment*, serta *earning per share*. Alasan peneliti memilih profitabilitas menjadi variabel di dalam penelitian ini karena profitabilitas ialah rasio yang dianggap cukup mampu mewakili rasio keuangan lain, dimana dengan melihat profitabilitas perusahaan dapat diketahui bagaimana kondisi keuangan perusahaan, dalam keadaan laba atau sebaliknya.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, adapun salah satu yang mempengaruhi profitabilitas ialah struktur modal. Menurut Sumiati & Indrawati (2019, hlm.117), struktur modal pada dasarnya terkait dengan pendanaan perusahaan yang sifatnya permanen yang meliputi utang jangka panjang dan ekuitas. Struktur modal dapat juga dikatakan sebagai bauran antara pendanaan jangka pendek serta pendanaan jangka panjang. Di dalam struktur modal, ada beberapa faktor yang mempengaruhi diantaranya ialah profitabilitas, struktur aktiva, *growth opportunity*, ukuran perusahaan, dan risiko bisnis. Dalam mengukur struktur modal dapat dilakukan dengan beberapa cara, diantaranya ialah *Debt to Equity Ratio*, *Long Term Debt to Equity Ratio*, *Debt to Asset Ratio*, *Long Term Debt to Asset Ratio*.

Pendanaan yang dilakukan oleh perusahaan baik dalam bentuk pendanaan jangka panjang atau pendanaan jangka pendek berhubungan terhadap kebijakan dividen yang nantinya akan diambil perusahaan. Ketika profitabilitas baik, seharusnya kebijakan dividen perusahaan kepada investor juga baik. Menurut Weston and Thomas (1992) dalam (Wahjudi, 2019) kebijakan dividen ialah kebijakan yang akan diputuskan oleh perusahaan apakah profit yang didapat akan didistribusikan kepada *shareholders* sebagai dividen atau ditahan sebagai *retained earnings*. Kebijakan dividen diambil perusahaan untuk membagikan keuntungan yang didapatkan dari kegiatan perusahaan kepada para investor atau pemilik perusahaan yang menanamkan sahamnya di perusahaan. Menurut Sudana (2011, hlm.170) dalam (Pangestuti, 2019), pada saat manajemen mengambil kebijakan untuk membagikan dividen, terdapat faktor-faktor yang harus dipertimbangkan antara lain likuiditas perusahaan, kebutuhan dana bagi perusahaan, nilai informasi dividen, kemampuan perusahaan, inflasi, pengendalian dari perusahaan dan batasan perjanjian pinjaman dengan pihak kreditur. Selain faktor pertimbangan tadi, di dalam mengukur kebijakan dividen ada beberapa cara yang dapat dilakukan

diantaranya *Dividend Payout Ratio (DPR)*, *Dividend Per Share (DPS)* serta *Dividend Yield*.

Faktor yang mempengaruhi profitabilitas selanjutnya ialah pertumbuhan penjualan. Ketika pertumbuhan penjualan baik, maka profitabilitas perusahaan juga sedang dalam kondisi yang baik. Pertumbuhan penjualan atau dapat disebut juga dengan *sales growth* ialah jumlah daripada kenaikan penjualan yang diperoleh oleh perusahaan yang dihitung dari tahun ke tahun. Pertumbuhan penjualan ialah gambaran tingkat penjualan perusahaan akan produk/jasa yang dipasarkan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Berikut ini ialah data perusahaan yang mengalami kenaikan maupun penurunan profitabilitas, struktur modal, kebijakan dividen serta pertumbuhan penjualan.

Tabel 1. Data Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Pertumbuhan Penjualan perusahaan properti dan *real estate* tahun 2017-2019

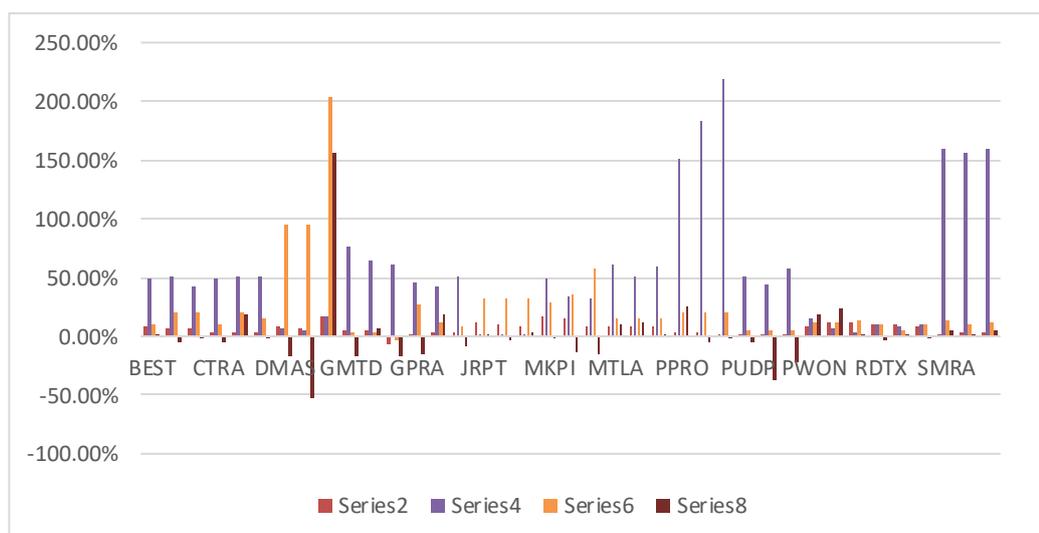
NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN	PROFITABILITAS	KET.	STRUKTUR MODAL	KET.	KEBIJAKAN DIVIDEN	KET.	PERTUMBUHAN PENJUALAN	KET.
1	BEST	2017	8.00%		49.00%		9.85%		2.20%	
		2018	7.00%	TURUN	51.00%	NAIK	19.96%	NAIK	-4.30%	TURUN
		2019	6.00%	TURUN	43.00%	TURUN	19.97%	NAIK	-1.27%	NAIK
2	CTRA	2017	2.80%		49.00%		10.20%		-4.40%	
		2018	3.50%	NAIK	50.80%	NAIK	19.70%	NAIK	19.05%	NAIK
		2019	3.20%	TURUN	51.70%	NAIK	15.60%	TURUN	-0.81%	TURUN
3	DMAS	2017	8.80%		6.64%		95.00%		16.15%	
		2018	6.62%	TURUN	4.33%	TURUN	95.00%	TETAP	-53.31%	TURUN
		2019	17.53%	NAIK	17.26%	NAIK	204.00%	NAIK	155.76%	NAIK

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN	PROFITABILITAS	KET.	STRUKTUR MODAL	KET.	KEBIJAKAN DIVIDEN	KET.	PERTUMBUHAN PENJUALAN	KET.
4	GMTD	2017	5.50%		76.60%		3.72%		- 17.65%	
		2018	4.90%	TURUN	64.00%	TURUN	2.64%	TURUN	6.97%	NAIK
		2019	-6.30%	TURUN	60.47%	TURUN	- 2.90%	TURUN	- 16.81%	TURUN
5	GPRA	2017	2.49%		45.11%		27.30%		- 14.51%	
		2018	3.49%	NAIK	42.00%	TURUN	11.98%	TURUN	18.77%	NAIK
		2019	3.24%	TURUN	50.60%	NAIK	8.48%	TURUN	- 8.70%	TURUN
6	JRPT	2017	12.00%		2.00%		32.00%		1.02%	
		2018	10.00%	TURUN	0.40%	TURUN	32.10%	NAIK	- 3.11%	TURUN
		2019	9.00%	TURUN	0.30%	TURUN	31.94%	TURUN	3.98%	NAIK
7	MKPI	2017	17.48%		50.01%		29.00%		- 0.91%	
		2018	14.53%	TURUN	33.96%	TURUN	35.00%	NAIK	- 12.77%	TURUN
		2019	8.45%	TURUN	32.19%	TURUN	56.93%	NAIK	- 15.52%	TURUN
8	MTLA	2017	9.00%		61.00%		15%		10.51%	
		2018	9.00%	TETAP	51.00%	TURUN	15%	TETAP	12.29%	NAIK
		2019	8.00%	TURUN	59.00%	NAIK	15%	TETAP	1.81%	TURUN
9	PPRO	2017	3.66%		151.19%		20.00%		25.99%	
		2018	3.02%	TURUN	183.16%	NAIK	20.00%	TETAP	- 5.64%	TURUN
		2019	1.84%	TURUN	219.75%	NAIK	20.00%	TETAP	- 1.79%	NAIK
10	PUDP	2017	1.19%		50.87%		4.31%		- 5.48%	

NO	KODE PERUSAHAAN	TAHUN	PROFITABILITAS	KET.	STRUKTUR MODAL	KET.	KEBIJAKAN DIVIDEN	KET.	PERTUMBUHAN PENJUALAN	KET.
		2018	1.17%	TURUN	44.75%	TURUN	5.47%	NAIK	-36.48%	TURUN
		2019	0.80%	TURUN	58.29%	NAIK	5.75%	NAIK	-21.63%	NAIK
11		2017	8.70%		15.80%		11.39%		18.10%	
	PWON	2018	11.30%	NAIK	7.32%	TURUN	11.71%	NAIK	23.16%	NAIK
		2019	12.40%	NAIK	2.67%	TURUN	13.81%	NAIK	1.71%	TURUN
12		2017	10.80%		10.97%		9.80%		-2.73%	
	RDTX	2018	10.60%	TURUN	9.21%	TURUN	5.53%	TURUN	1.29%	NAIK
		2019	8.30%	TURUN	10.74%	NAIK	10.39%	NAIK	-0.36%	TURUN
13		2017	2%		159.00%		14.00%		4.50%	
	SMRA	2018	3%	NAIK	157.00%	TURUN	10.00%	TURUN	0.37%	TURUN
		2019	3%	TETAP	159.00%	NAIK	11.77%	NAIK	4.95%	NAIK

Sumber : www.idx.co.id.

Gambar 1. Grafik Data Profitabilitas, Struktur Modal, Kebijakan Dividen dan Pertumbuhan Penjualan perusahaan properti dan *real estate* tahun 2017-2019



Sumber : www.idx.co.id.

Selvi Kartika Pratiwi, 2021
ANALISIS PROFITABILITAS PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Program Studi Manajemen Program Sarjana
www.upnvj.ac.id – www.library.upnvj.ac.id - www.repository.upnvj.ac.id

Berdasarkan data di atas, dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2018 profitabilitas Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) menurun sebesar 1,00% sedangkan struktur modal meningkat sebesar 2% Profitabilitas perusahaan Ciputra Development (CTRA) di tahun 2019 mengalami penurunan 0,3%, sedangkan struktur modal mengalami peningkatan sebesar 0,90%. Profitabilitas perusahaan Perdana Gapura Prima (GPRA) di tahun 2018 meningkat 1,00% dan tahun 2019 menurun 0,25%, sedangkan struktur modal tahun 2018 menurun 3,11% dan tahun 2019 terjadi kenaikan sebesar 8,6%. Profitabilitas perusahaan Metropolitan Land (MTLA) tahun 2019 menurun 1,00%, sedangkan struktur modal mengalami kenaikan sebesar 8,00%. Profitabilitas perusahaan PP Properti (PPRO) pada tahun 2018 menurun 0,64%% dan tahun 2019 juga menurun 1,18%, sedangkan struktur modal tahun 2018 meningkat 31,97% dan tahun 2019 meningkat 36,59%. Profitabilitas perusahaan Pudjiati Prestige (PUDP) pada tahun 2019 menurun 0,37%, sedangkan struktur modal mengalami kenaikan sebesar 13,54%. Profitabilitas perusahaan Pakuwon Jati (PWON) pada tahun 2018 dan 2019 mengalami kenaikan sebesar 2,6% dan 1,1%, sedangkan struktur modal mengalami penurunan sebesar 8,48% dan 4,65%. Profitabilitas perusahaan Rodatex Vivatex (RDTX) pada tahun 2019 menurun 2,3%, sedangkan struktur modal meningkat 1,53%. Profitabilitas perusahaan PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) pada tahun 2018 meningkat sebesar 1%, sedangkan struktur modal tahun 2018 menurun sebesar 2%. Tidak sesuai dengan teori yang mengemukakan ketika profitabilitas meningkat maka struktur modal juga meningkat, begitupun sebaliknya. Pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas juga masih ada inkonsistensi hasil penelitian. Penelitian dari Violita & Sulasmiyati (2017) dan Astivasari & Siswanto (2018) menuturkan bahwa struktur modal memiliki dampak pada profitabilitas, namun hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian dari Tandi et al. (2018) dan Rembet et al. (2018) yang menjelaskan struktur modal tidak berdampak pada profitabilitas.

Profitabilitas BEST tahun 2018 menurun 1% dan tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 1%, namun tingkat kebijakan dividen mengalami kenaikan sebesar 10,11% dan 0,01%. Profitabilitas perusahaan GPRA pada tahun 2018 meningkat 1%, sedangkan kebijakan dividen menurun sebesar 15,32%. Profitabilitas perusahaan Jaya Real Property (JRPT) pada tahun 2018 menurun 2%,

sedangkan kebijakan dividen meningkat 0,10%. Profitabilitas perusahaan Metropolitan Kentjana (MKPI) pada tahun 2018 dan 2019 mengalami penurunan sebesar 2,95% dan 6,08%, sedangkan kebijakan dividen mengalami kenaikan sebesar 6% dan 21,93%. Profitabilitas perusahaan PUDP pada tahun 2018 dan 2019 mengalami penurunan sebesar 0,02% dan 0,37%, sedangkan kebijakan dividen meningkat sebesar 1,16% dan 0,28%. Profitabilitas perusahaan RDTX pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 2,3%, sedangkan kebijakan dividen meningkat sebesar 4,86%. Profitabilitas perusahaan SMRA pada tahun 2018 meningkat 1%, sedangkan tingkat kebijakan dividen menurun 4%. Hal ini tidak sejalan dengan teori yang mengemukakan jika kebijakan dividen yang diberikan perusahaan kepada investor mengalami kenaikan, maka hal itu tingkat profitabilitas juga meningkat. Pengaruh kebijakan dividen terhadap profitabilitas juga masih mendapatkan hasil penelitian yang belum konsisten. Penelitian dari Hari Purnama (2018) menunjukkan bahwa kebijakan dividen memiliki pengaruh terhadap profitabilitas, namun hasil dari penelitian tersebut tidak sama dengan penelitian dari Kalesaran et al. (2020) yang membuktikan kalau kebijakan dividen tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas.

Profitabilitas BEST pada tahun 2019 menurun 1%, sedangkan pertumbuhan penjualan meningkat 3,03%. Profitabilitas perusahaan GMTD pada tahun 2018 menurun 0,6%, sedangkan pertumbuhan penjualan meningkat 24,62%. Profitabilitas perusahaan JRPT pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 1%, sedangkan pertumbuhan penjualan meningkat sebesar 7,09%. Profitabilitas perusahaan PPRO pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 1,18%, sedangkan pertumbuhan penjualan mengalami kenaikan sebesar 3,85%. Profitabilitas perusahaan PUDP pada tahun 2019 mengalami penurunan sebesar 13,54%, sedangkan pertumbuhan penjualan mengalami kenaikan sebesar 14,85%. Profitabilitas perusahaan PWON pada tahun 2019 mengalami peningkatan sebesar 1,10%, sedangkan pertumbuhan penjualan mengalami penurunan sebesar 21,45%. Profitabilitas perusahaan RDTX tahun 2018 menurun 0,2%, sedangkan pertumbuhan penjualan mengalami kenaikan sebesar 4,02%. Profitabilitas perusahaan SMRA pada tahun 2018 mengalami kenaikan sebesar 1%, sedangkan pertumbuhan penjualan tahun 2018 menurun 4,13%. Hal tersebut tidak sama

dengan teori yang mengemukakan bahwa apabila pertumbuhan penjualan mengalami kenaikan, maka profitabilitas akan meningkat. Pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas juga masih mendapatkan hasil penelitian yang belum konsisten . Penelitian dari Brastibian et al. (2020) dan Suryaputra & Christiawan (2016) mengemukakan bahwa pertumbuhan penjualan berdampak pada profitabilitas, namun hasil tersebut berbeda dengan penelitian dari Wulandari & Gultom (2018) dan Anggarsari & Seno Aji (2018) mengemukakan bahwa pertumbuhan penjualan tidak berdampak pada profitabilitas.

Berdasarkan fenomena dan *gap research* di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul Analisis Profitabilitas Perusahaan Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

I.2 Perumusan Masalah

- a. Apakah struktur modal berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- b. Apakah kebijakan dividen berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?
- b. Apakah pertumbuhan penjualan berpengaruh terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia?

I.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis adanya pengaruh struktur modal terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis adanya pengaruh kebijakan dividen terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis adanya pengaruh pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas perusahaan properti dan *real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu acuan pendukung untuk mengembangkan penelitian yang lebih luas tentang pengaruh struktur modal, kebijakan dividen dan pertumbuhan penjualan terhadap profitabilitas. Diharapkan dapat menjadi referensi, sumber informasi dan penambah wawasan mengenai analisis profitabilitas khususnya di sektor properti dan *real estate* di Indonesia.

b. Manfaat Praktis

1) Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu bahan pertimbangan perusahaan dalam menetapkan efisiensi struktur modal, kebijakan dividen dan pertumbuhan penjualan pada profitabilitas dalam rangka memperoleh laba bagi perusahaan.

2) Investor

Untuk investor, diharapkan bisa dijadikan referensi serta bahan pertimbangan saat melakukan investasi di perusahaan properti dan *real estate*.

3) Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk pemerintah saat menciptakan kebijakan yang nantinya dapat diterapkan pada perusahaan di seluruh sektor industri khususnya sektor properti dan *real estate*.