

**STRATEGI PENINGKATKAN KINERJA PERUSAHAAN BERDASARKAN
ANALISIS RASIO PROFITABILITAS TERHADAP *DIVIDEND PAYOUT RATIO*
(STUDI KASUS PERUSAHAAN SEKTOR PROPERTI, REAL ESTATE,
KONSTRUKSI DAN BANGUNAN TAHUN 2011 – 2017)**

**STRATEGY FOR IMPROVING COMPANY PERFORMANCE BASED ON
PROFITABILITY RATIO ANALYSIS ON DIVIDEND PAYOUT RATIO
(CASE STUDY OF PROPERTY, REAL ESTATE, CONSTRUCTION AND
BUILDING SECTOR COMPANIES 2011 – 2017)**

Nadia Nurul Azzmi¹, Dr. Ir. Endang Chumaidiyah, M.T.², Dr. Rita Zulbetti, S.Si., M.M³

^{1,2,3}Prodi S1 Teknik Industri, Fakultas Rekayasa Industri, Universitas Telkom

¹nadiaazzmi@gmail.com, ²endang.chumaidiyah@yahoo.co.id, ³zulbetti@gmail.com

Abstrak

Sektor properti, real estat, konstruksi dan bangunan adalah sektor yang memiliki efek berganda dengan salah satunya ekonomi. Ketersediaan fasilitas sektor tersebut yang memadai akan menunjang proses perekonomian Negara. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh ROA, NPM, ROE, dan GPM secara simultan dan parsial terhadap DPR pada sektor properti, real estat, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis strategi kinerja perusahaan berdasarkan rasio profitabilitas terhadap DPR. Sampel yang digunakan adalah 13 perusahaan dari sektor properti, real estat, konstruksi dan bangunan pada periode tahun 2011 hingga tahun 2017.

Hasil dari penelitian ini adalah ROA, NPM, ROE, dan GPM memiliki pengaruh yang signifikan secara simultan terhadap DPR. Sedangkan secara parsial variabel independen ROE memiliki pengaruh terhadap DPR. Strategi kinerja perusahaan dibuat berdasarkan kuesioner yang disebar dengan metode AHP dan dengan analisis SWOT. Perusahaan yang terpilih untuk dilakukan analisis mewakili perusahaan sektor properti, real estat, konstruksi dan bangunan adalah PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. karena memiliki nilai ROE dan DPR diatas rata-rata perusahaan lain dan memiliki nilai rata-rata pendapatan yang lebih tinggi dari perusahaan lain. PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. berada pada kuadran I diagram SWOT sehingga strategi yang direkomendasikan berdasarkan faktor kekuatan dan peluang perusahaan.

Kata Kunci : Rasio Profitabilitas, AHP, SWOT

Abstract

The sector of property, real estate, construction and building are sectors that have multiple effect regarding with economic. The availability of adequate sector facilities will support the country's economic process. This research aims to determine simultaneous and partial effect of ROA, NPM, ROE, and GPM on DPR in the sectors of property, real estate, construction and building listed on the Indonesia Stock Exchange. This research aims to analyze the company's performance strategy based on profitability ratio regarding DPR. The sample used was 13 enterprise from the sectors property, real estate, construction and building in 2011 to 2017 periode. The results of this research are ROA, NPM, ROE, and GPM which have a simultaneously significant effect regarding DPR. While partially independent variable ROE has influence regarding DPR. The company performance strategy is created based on a questionnaire distributed by AHP method and SWOT analysis.

The sectors of property, real estate, construction and building companies selected to represent this research is PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. because has ROE and DPR value above the average of other companies and has a higher average value of income than other companies. PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. is in quadrant 1 on the SWOT diagram, so the recommended strategy is based on the strength and opportunity factors of the company.

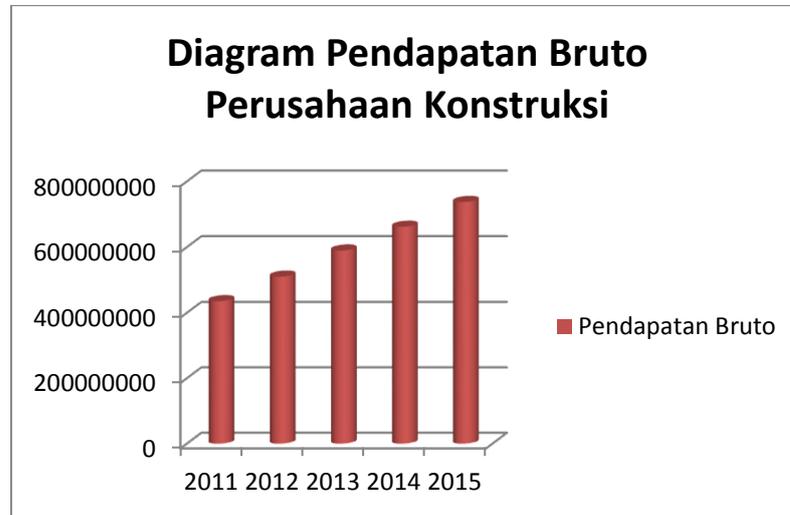
Keywords: Profitability Ratio, Analytical Hierarchy Process, SWOT Analysis

1. Pendahuluan

Salah satu aktivitas penanaman modal yaitu pembelian saham oleh investor yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang dapat diperoleh dari dividen dan *capital gain*. 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.

Pada penelitian ini menganalisis pengaruh rasio profitabilitas terhadap *dividend payout ratio* pada perusahaan sektor properti, real estat, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.



Gambar 1. Diagram Pendapatan Bruto Perusahaan Konstruksi

Gambar 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. Sektor properti, real estat, konstruksi dan bangunan memiliki efek berganda terhadap sektor lainnya sehingga dapat memajukan ekonomi Indonesia. Karena hal-hal tersebut, penulis bermaksud untuk melakukan analisis SWOT dari hasil analisis rasio profitabilitas sehingga dapat membantu untuk perbaikan perusahaan periode mendatang dan dividen 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)”

2. Dasar Teori/Material dan Metodologi/perancangan

2.1 *Dividend Payout Ratio*

Dividend payout ratio (DPR) adalah perbandingan antara jumlah dividen yang diberikan kepada pemegang modal dan jumlah laba bersih perusahaan.

$$DPR = \frac{\text{Deviden per lembar saham}}{\text{Laba per lembar saham}} \quad (1)$$

2.2 *Return On Asset (ROA)*

Return on asset (ROA) digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dengan semua aset yang dimiliki perusahaan.

$$ROA = \frac{EBIT}{\text{Total Aset}} \quad (2)$$

2.3 *Return On Equity (ROE)*

Return on equity (ROE) adalah salah satu rasio profitabilitas untuk mengetahui hasil laba yang dihasilkan perusahaan berdasarkan ekuitas yang dimilikinya.

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Equity}} \quad (3)$$

2.4 Net Profit Margin (NPM)

Net profit margin digunakan untuk mengetahui laba bersih yang dihasilkan dari setiap pendapatan yang diperoleh perusahaan.

$$\text{NPM} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Pendapatan}} \quad (4)$$

2.5 Gross Profit Margin (GPM)

Gross profit margin (GPM) adalah adalah rasio profitabilitas untuk mengetahui laba kotor yang dihasilkan perusahaan berdasarkan hasil penjualan yang dilakukan.

$$\text{GPM} = \frac{\text{Gross profit}}{\text{Net sales}} \quad (5)$$

2.6 Analytical Hierarchy Process (AHP)

Analytical Hierarchy Process (AHP) adalah metode untuk menganalisis suatu masalah yang terstruktur dan digunakan dalam pengambilan keputusan (Saaty, 2008).

2.7 Matriks SWOT

Analisis SWOT merupakan analisis berdasarkan faktor kekuatan (Strengths), kelemahan (Weakness), peluang (Opportunities), dan ancaman (Threats) dari sebuah perusahaan untuk merumuskan strategi perusahaan (Rangkuti, 2016).

2.8 Regresi Data Panel

Regresi data panel adalah model gabungan dari data *time series* dan data *cross section*. Model regresi data panel (Gujarati, 2003). Rumus regresi data panel adalah sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + e$$

Keterangan :

Y = *Dividend Payout Ratio* (DPR)

a = Konstanta

X_1 = *Return on Asset* (ROA)

X_2 = *Net profit margin* (NPM)

X_3 = *Return on Equity* (ROE)

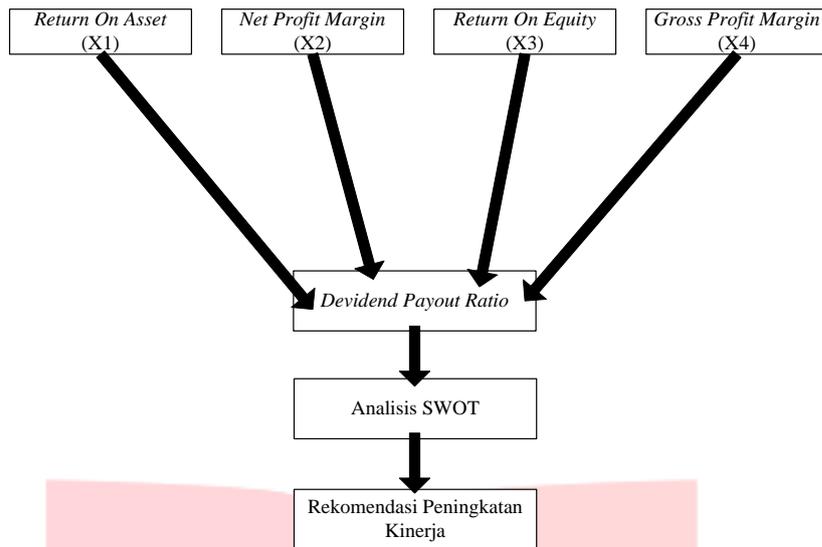
X_4 = *Gross Profit Margin* (GPM)

$b_{1,2,3,4}$ = Koefisien regresi variabel $X_{1,2,3,4}$

e = *error*

2.9 Metodologi Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan antara variabel independen yaitu *return on asset* (X_1), *net profit margin* (X_2), *return on equity* (X_3), dan *gross profit margin* (X_4) terhadap variabel dependen yaitu *dividend payout ratio* (Y). Data yang digunakan dalam penelitian ini untuk mendapatkan hasil variabel x dan y yaitu menggunakan laporan keuangan perusahaan sektor properti, real estat, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2011-2017. Setelah diketahui pengaruh variabel X_1 , X_2 , X_3 , dan X_4 terhadap variabel Y maka dilakukan analisis menggunakan metode SWOT sehingga didapatkan rekomendasi strategi perusahaan agar kinerja perusahaan dapat meningkat.



Gambar 2. Model Konseptual

3. Pembahasan

3.1 Statistika Deskriptif

Berikut adalah hasil pengolahan statistika deskriptif:

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
ROA (X1)	91	1.51	15.50	6.0938	3.11686
ROE (X3)	91	2.87	31.38	15.0177	6.57669
NPM (X2)	91	2.73	71.73	19.4959	15.77686
DPR (Y)	91	2.63	71.30	24.1064	14.25581
GPM (X4)	91	10.38	74.69	39.0041	20.96349
Valid N (listwise)	91				

Gambar 3. Hasil Statistika Deskriptif

3.2 Estimasi Regresi Data Panel

3.2.1 Model Regresi

Berikut adalah pengujian model regresi data panel yang akan digunakan.

Tabel 1. Hasil Uji Model Regresi

Uji Model	Hasil	Kesimpulan
Uji Chow	Nilai probabilitas cross-section chi square memiliki nilai 0,000 < taraf signifikansi yaitu 0,05	Maka H0 ditolak, karena fixed effect lebih baik dari common effect
Uji Hausman	Nilai probabilitas cross section random adalah 0,1235 > taraf signifikansi yaitu 0,05	Maka H0 diterima, karena random effect lebih baik dari fixed effect

Berdasarkan hasil pengujian model pada Tabel 1. Model regresi yang tepat untuk digunakan adalah model random effect.

3.2.2 Uji Asumsi Klasik

Berikut adalah pengujian asumsi klasik terhadap sampel data yang digunakan.

Tabel 2. Hasil Uji Asumsi Klasik

Uji Asumsi Klasik	Hasil	Kesimpulan
Uji Normalitas	Nilai Asymp. Sig. (2-tailed) adalah	Data berdistribusi normal

	0,200 > taraf signifikansi yaitu 0,05	
Uji Multikolinearitas	Nilai matriks variabel independen tidak lebih dari nilai toleransinya yaitu 0,90	Data terbebas dari multikolinearitas
Uji Heteroskedastisitas	Nilai probabilitas variabel independen tidak lebih dari 0,05	Data yang digunakan tidak terjadi heteroskedastisitas
Uji Autokorelasi	Nilai probabilitas chi square adalah 0,0847 > 0,05	Data yang digunakan tidak terjadi autokorelasi

Berdasarkan hasil uji asumsi klasik pada Tabel 2. Dapat dilihat bahwa data tidak memiliki masalah pada uji asumsi klasik.

3.2.3 Interpretasi Model

a. Uji F

Nilai Prob(F-statistic) atau *p-value* sebesar 0.001747. Nilai Prob(F-statistic) atau *p-value* < 0.05 maka H_{01} ditolak dan H_{a1} diterima sehingga variabel ROA, NPM, ROE, GPM secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap DPR.

b. Uji T

Tabel 3. Hasil Uji T

Variabel Independen	Prob.
ROA	0,8484
NPM	0,2373
ROE	0,0225
GPM	0,3920

Berdasarkan Tabel 3. Nilai probabilitas pada variabel independen yang memiliki nilai < 0,05 adalah ROE. Sehingga variabel independen yang memiliki pengaruh secara parsial terhadap DPR adalah ROE.

3.3 Analisis Regresi Data Panel

Berdasarkan hasil pengolahan regresi data panel perusahaan sektor properti, real estat, dan konstruksi bangunan dengan 91 sampel dari 13 perusahaan dalam kurun waktu 7 tahun terpilih *random effect model* untuk model regresi yang akan digunakan. Model regresi adalah sebagai berikut:

$$Y = 23.5 + 0.68 \text{ ROE} + \varepsilon$$

Hasil regresi di atas menjelaskan :

1. Konstanta dalam persamaan regresi adalah 23.5 Menjelaskan jika variabel ROE adalah nol, maka DPR diprediksi di 23.5.
2. *Return On Equity* (ROE) memiliki nilai koefisien positif yaitu 0.68. Menjelaskan jika terdapat peningkatan ROE sebesar satu persen maka diprediksi *Dividend Payout Ratio* (DPR) akan meningkat sebesar 0.68 .

3.4 Analisis SWOT

Perusahaan yang terpilih untuk dilakukan analisis SWOT adalah PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. karena memiliki nilai rata-rata ROE dan DPR diatas rata-rata keseluruhan perusahaan serta memiliki rata-rata pendapatan perusahaan terbesar.

a. *Internal Factor Analysis Summary* (IFAS)

Tabel 4. IFAS

No	Faktor Internal	Bobot	Rating	Bobot x Rating	Keterangan
Kekuatan					
1	Pertumbuhan kontrak baru perusahaan	0.201	4	0.805	Pertumbuhan kontrak baru PT. PP naik pada setiap tahunnya dari 2011 hingga 2017
2	SDM yang berkompeten dan berkualitas	0.139	3	0.417	SDM merupakan salah satu aspek yang mempengaruhi tercapainya visi dan misi perseroan
3	Pencapaian pendapatan berdasarkan laporan keuangan	0.156	3	0.468	Pendapatan PT. PP setiap tahunnya mengalami peningkatan
4	Memiliki konsep green construction	0.100	3	0.300	PT. PP memiliki konsep green construction yaitu memperhatikan dan menjaga lingkungan dalam setiap aktivitas proyek
5	Penerapan Good Corporate Governance yang baik	0.150	3	0.451	Penerapan GCG yang baik di PT. PP secara konsisten sehingga dapat bertahan hingga 63 tahun
Jumlah Kekuatan				2.441	
Kelemahan					
1	Deviden tunai yang dibagikan fluktuatif	0.145	3	0.434	Deviden tunai yang dibagikan kepada pemegang saham mengalami penurunan pada tahun 2015 dan 2016, tetapi pada tahun 2017 kembali mengalami kenaikan
2	Jumlah piutang usaha	0.109	3	0.326	Piutang usaha pada tahun 2017 meningkat 41% dari tahun sebelumnya Rp 4,21 triliun menjadi Rp 5,95 triliun
Jumlah Kelemahan				0.760	

Berdasarkan Tabel 4. diatas didapat skor tabel IFAS adalah 1,681 dari pengurangan skor kekuatan terhadap skor kelemahan.

b. External Factor Analysis Summary (EFAS)

Tabel 5. EFAS

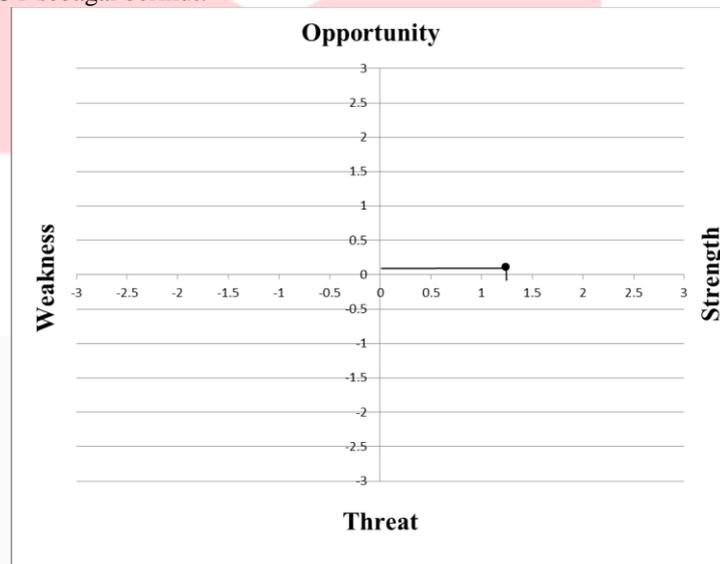
No	Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Bobot x Rating	Keterangan
Peluang					
1	Proyek dan peraturan Pemerintah	0.201	4	0.802	Pemerintah sedang memperbaiki serta menambah infrastruktur dan pembangunan secara besar-besaran untuk meningkatkan perekonomian
2	Peluang pasar di negara ASEAN semenjak berlakunya MEA	0.224	3	0.672	Peluang dalam memasuki pasar sektor properti, real estat, dan konstruksi bangunan di Negara ASEAN sejak berlakunya MEA
Jumlah Peluang				1.474	
Ancaman					

1	Nilai tukar dolar tinggi	0.217	3	0.651	Nilai tukar dolar mempengaruhi bahan baku impor seperti besi dan baja
2	Meningkatnya pesaing dalam sektor yang sama	0.189	2	0.378	Kompetitor dalam sektor yang sama di dalam negeri
3	Masuknya pesaing dari luar negeri karena era perdagangan bebas	0.169	2	0.339	Kompetitor dalam sektor yang sama dari luar negeri sejak berlakunya MEA
Jumlah Ancaman				1.368	

Berdasarkan Tabel 5. diatas didapat skor tabel EFAS adalah 0,106 dari pengurangan skor peluang terhadap skor ancaman.

c. Rekomendasi Strategi

Berdasarkan hasil skor Tabel IFAS dan Tabel Efas didapatkan koordinat pada kuadran I diagram SWOT sebagai berikut:



Gambar 4. Diagram SWOT

- Mempertahankan Quality, Health, Safety Environment (QHSE) agar kepuasan pelanggan terhadap proyek yang dikerjakan terjaga sehingga *repeat order* meningkat dan dapat menarik pelanggan baru pada peluang pasar di Negara ASEAN sehingga dapat meningkatkan nilai ROE perusahaan.
- Lebih teliti dalam membaca pasal-pasal perjanjian kontrak terutama pasal pembayaran untuk menghindari tagihan yang pembayarannya relatif lama.
- Mengutamakan kontrak baru yang berasal dari pembiayaan BUMN dan Pemerintah agar piutang usaha tidak meningkat.
- Menjaga loyalitas pelanggan dan mendapatkan kepercayaan dari pelanggan baru sehingga dapat menambah pelanggan dengan menargetkan pada pasar ASEAN dan dapat meningkatkan pendapatan sehingga nilai ROE perusahaan meningkat.
- Ikut berpartisipasi dalam program pemerintah untuk membangun proyek-proyek infrastruktur yang sedang digalakkan.
- Sosialisasi penerapan GCG dilakukan secara terus menerus disemua organ perusahaan agar dapat mempertahankan nilai GCG yang sudah didapatkan sebelumnya yaitu 92,772 dengan predikat "Sangat Baik".
- Asesmen penerapan GCG dilakukan setiap tahun baik di PT. PP maupun di anak perusahaannya.
- Memberikan training yang berkelanjutan kepada seluruh karyawan dengan jenjang karir yang sesuai.
- Memberikan sistem remunerasi dan kesejahteraan kepada karyawan sesuai dengan kompetensi yang dimiliki, kinerja yang telah dilakukan, dan posisi yang dimilikinya.

- Menerapkan sistem *flexible benefit* sehingga karyawan dapat memilih benefit yang diperlukan sesuai dengan minat dan kebutuhannya sehingga menumbuhkan produktivitas dan engagement karyawan terhadap perusahaan sehingga dapat menaikkan pendapatan perusahaan dan ROE dapat meningkat.
- Menularkan kebiasaan green construction kepada perusahaan sektor yang sama.
- Menerapkan konsep green construction dari awal desain proyek sehingga pemanfaatannya dapat lebih maksimal.

4. Kesimpulan

ROA, NPM, ROE, dan GPM secara simultan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap DPR pada perusahaan sektor properti, real estat, konstruksi dan bangunan yang terdaftar di BEI pada tahun 2011 – 2017. Sedangkan yang memiliki pengaruh secara parsial terhadap DPR adalah ROE. Pemilihan perusahaan untuk diberikan rekomendasi strategi berdasarkan rata-rata ROE dan DPR diatas rata-rata ROE dan DPR keseluruhan perusahaan dan rata-rata pendapatan paling besar. Sehingga terpilih PT. Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk. Rekomendasi strategi perusahaan berdasarkan faktor kekuatan dan faktor peluang yang dimiliki perusahaan.

Daftar Pustaka:

- [1] Baltagi, B. H. (2005). *Econometric Analysis of Panel Data*. 3rd Ed. Chichester: Jhon Wiley & Sons Ltd.
- [2] Ghozali, I. (2011). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 20* Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- [3] Ghozali, I. (2013). *Analisis Multivariat dan Ekonometrika : Teori, Konsep, dan Aplikasi dengan Eviews 8*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- [4] Gujarati, D. N. (2003). *Basic Econometrics*. Newyork: Mc. Graw-Hill.
- [5] Rangkuti, F. (2016). *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis* . Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- [6] Saaty, T. L. (2008). *Decision Making With Analytic Hierarchy Process*. Int. J. Services Sciences.
- [7] Tandelilin, E. (2010). *Portofolio dan Investasi : Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Kanisius.