

BAB I

PENDAHULUAN

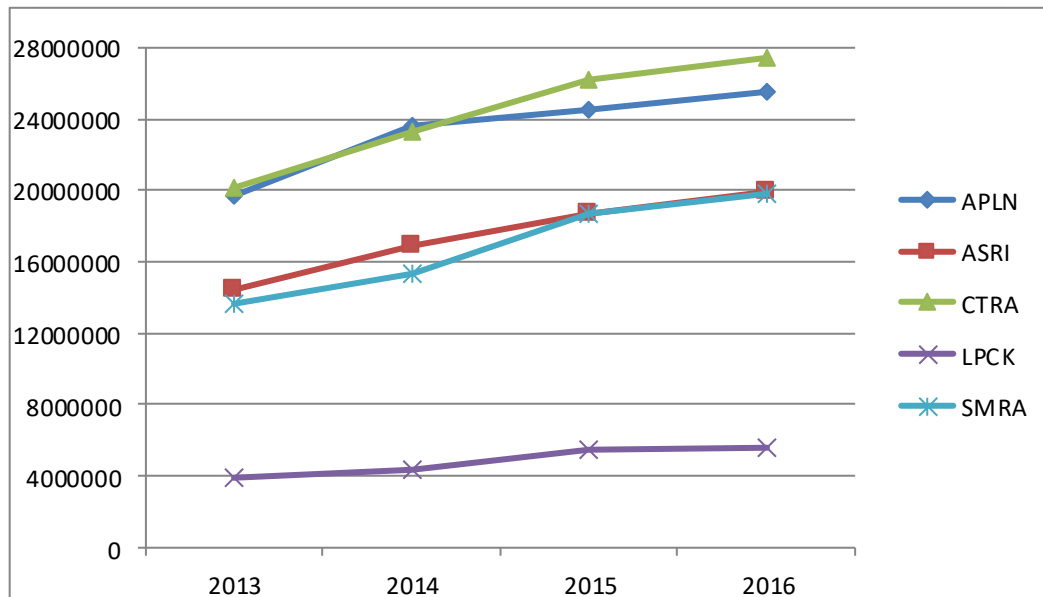
A. Latar Belakang Masalah

Melihat perkembangan properti di Indonesia cukup pesat karena pada prinsipnya properti itu berada di atas bumi sedangkan bumi ini hanya diciptakan satu kali sedangkan pertumbuhan penduduk di Indonesia semakin tahun semakin meningkat oleh karena itu pasti setiap manusia yang hidup di dunia ini membutuhkan tempat tinggal. Tanpa bisa di pungkiri berapun harga dari tempat tinggal tersebut pasti di beli.

Oleh karena itu kenapa harga properti di Indonesia maupun di luar harganya melambung tinggi setiap tahunnya, dan dengan bertambahnya penduduk di Indonesia menjadi peluang bisnis untuk para pengembang properti yang menyediakan akses atau jalan supaya setiap orang memiliki hunian ataupun properti yang lain, walaupun harga yang relative tinggi pengembang menyasati dengan cara kerjasama dengan bank, jadi walaupun seseorang tidak mampu membeli rumah cash bank menyediakan fasilitas KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengan adanya KPR penduduk indonesia dengan gaji sebagai karyawan sekalipun bisa memiliki rumah yang di idamkan, serta dukungan pemerintah yang menyediakan hunian murah untuk penduduk yang tidak mampu seperti perumahan subsidi yang di sediakan pemerintah.

Berikut penyusun sajikan perkembangan perusahaan properti di Indonesia.

Gambar 1.1
Perkembangan Total Aset Perusahaan Properti



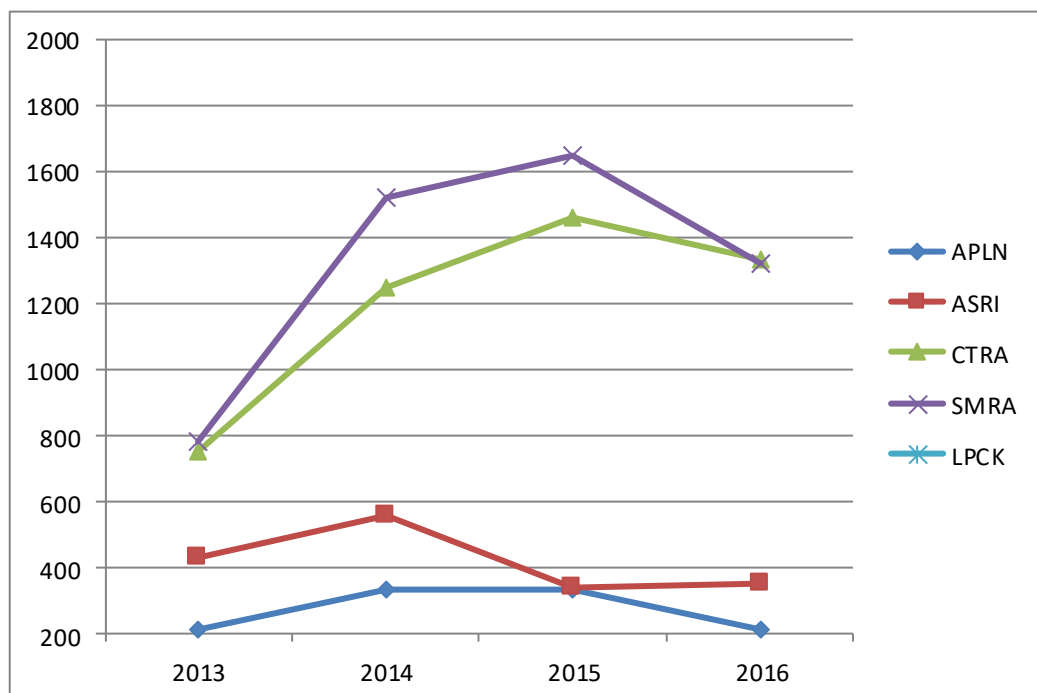
Sumber : Data diolah

Dari gambar di atas telah menunjukkan bahwa perkembangan sector properti di Indonesia menunjukkan tanda tanda yang positif sector properti Indonesia telah bangkit kembali setelah sekian lama terpuruk dalam kondisi ekonomi yang mengalami krisis tahun 1997, seiring dengan terbitnya harapan terhadap perbaikan pemerintahan yang baru dan kebutuhan masyarakat akan sector properti.

Dapat dilihat bahwa dari tahun 2013-2016 total asset perusahaan properti di Indonesia mengalami kenaikan setiap tahunnya sehingga dapat mengundang banyak investor untuk menyimpan dananya di sector properti,

semakin banyak investor menyimpan dana di sector properti maka akan meningkatkan nilai dari perusahaan properti tersebut.

Gambar 1.2
Perkembangan Harga Saham Perusahaan Properti

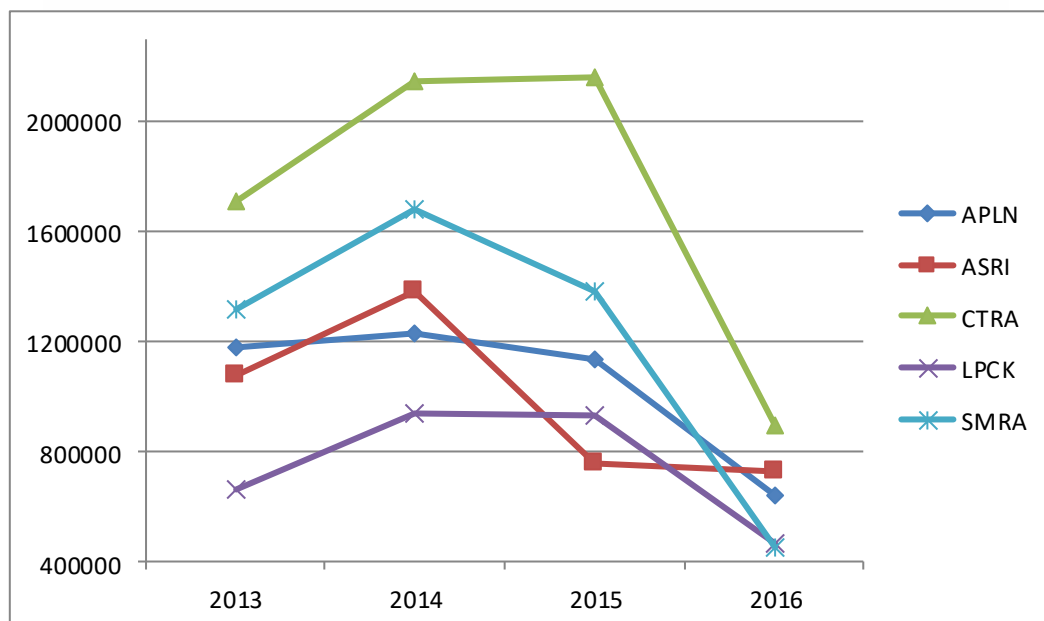


Sumber : Data Diolah Penulis

Dari grafik di atas dapat dilihat saham properti menjadi pendorong pertumbuhan indeks harga saham gabungan (IHSG) saham properti sudah cukup jatuh di tahun 2013 dan mengalami peningkatan yang cukup baik di tahun 2014-2015 walaupun ada beberapa sector properti yang jatuh di tahun 2015 seperti Lippo Cikarang Tbk dan Alam Sutera Realty Tbk, Berbeda dengan Agung Podomoro Land dan Ciputra Development yang mengalami peningkatan dari tahun 2013-2015, tetapi dengan ketidakstabilan harga saham sector properti

tidak akan menjadi acuan bahwa di tahun 2016 mulai mengalami peningkatan kembali sehingga dapat mengundang banyak investor untuk menyimpan dananya di sector properti,

Gambar 1.3
Perkembangan EBT Perusahaan Properti



Sumber : Data Diolah Penulis

Dari chart diatas bisa disimpulkan bahwa total pendapatan setiap perusahaan sebelum pajak dari tahun ke tahun mengalami fluktuasi. Fluktuasi pendapatan sebelum pajak pada Ciputra Development, Lippo Cikarang, mengalami kenaikan dari tahun 2013 sampai tahun 2015 megalami penigkatan meskipun tidak banyak sedangkan pada tahun 2016 menunjukkan penurunan yang cukup tajam. Sedikit berbeda dengan Agung Podomoro Land, Summarecon Agung, Alam Sutera Realty, pada tahun 2013-2014 mengalami

kenaikan pendapatan, meskipun pada taun 2014-2016 mengalami penurunan yang cukup drastis.

Adapun perusahaan properti yang akan diteliti oleh peneliti dalam penelitian ini adalah 5 perusahaan yang memiliki aset tertinggi diantara perusahaan.

Tabel 1.1 Total Aset 5 Perusahaan Properti dengan Aset Tertinggi

NO	NAMA BANK	KATEGORI	TOTAL ASET (TRILIUN RUPIAH))
1	PT AGUNG PODOMORO LAND, Tbk	Persero	10.787
2	PT ALAM SUTERA REALTY, Tbk	Persero	18.709
3	PT CIPUTRA DEVELOPMENT, Tbk	Persero	12.545
4	PT LIPPO CIKARANG, Tbk	Persero	5.65
5	PT SUMMARECON AGUNG, TBK	Persero	6.140

Sumber : <http://finance.yahoo.com/>

Dengan adanya permasalahan tersebut diatas maka penulis melakukan penelitian mengenai struktur modal dengan menggunakan debt to equity ratio (DER) dan debt to asset ratio (DAR) sebagai variabel finansial leverage terhadap Earning After Tax yang berjudul: PENGARUH STRUKTUR MODAL TERHADAP EARNING AFTER TAX (Studi Pada 5 Perusahaan Property dan Real Estate dengan EAT Tertinggi di Indonesia Periode 2013-2016).

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan permasalahan di atas, maka dapat diidentifikasi berbagai masalah sebagai berikut:

1. Tuntutan kepada perusahaan untuk dapat melakukan pengelolaan fungsi yang terdapat di dalam perusahaan secara efektif dan efisien, Hal tersebut dilakukan untuk meminimalkan biaya modal yang di tanggung perusahaan dan dapat memaksimalkan nilai perusahaan.
2. Perusahaan harus dapat memenuhi kebutuhan operasional perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan hidup dan mengembangkan perusahaan, dalam hal ini perusahaan dituntut untuk dapat menghasilkan produk yang dapat memuaskan konsumen dan mengelola perusahaan dengan baik.
3. Kesulitan manajer keuangan dalam menentukan keputusan pendanaan, keputusan pendanaan berpengaruh terhadap profitabilitas dan risiko yang ditanggung pemegang saham serta besarnya tingkat pengembalian yang diharapkan untuk mencapai keuntungan optimal.
4. Kesulitan manajer keuangan dalam menentukan factor modal yang harus di pertimbangkan dalam menentukan struktur modal yang tepat, hal tersebut berdasarkan hasil penelitian sebelumnya yang tidak konsisten.
5. Risiko bisnis berkaitan dengan ketidakpastian pendapatan yang mengakibatkan struktur modal berubah-ubah, ketidakpastian pendapatan pada perusahaan yang memiliki risiko bisnis tinggi dapat menimbulkan kebangkrutan

6. Ukuran perusahaan mempengaruhi kemampuan perusahaan memperoleh pinjaman (dana eksternal)
7. Perusahaan dengan penjualan stabil lebih mudah memperoleh pinjaman dan menanggung beban tetap yang lebih tinggi daripada penjualan yang tidak stabil, penjualan yang stabil berkaitan dengan pemenuhan modal yang dibutuhkan perusahaan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Seberapa besar pengaruh *Debt To Asset Ratio* (DAR) terhadap *Earning After Tax* (EAT) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2016?
2. Seberapa besar pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap *Earning After Tax* (EAT) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2016?
3. Seberapa besar pengaruh *Debt To Asset Ratio* (DAR) Dan *Debt To Equity Ratio* (DER) terhadap *Earning After Tax* (EAT) pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2016?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaruh *Debt to Assets Ratio* (DAR) terhadap *Earning After Tax* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2016.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap *Earning After Tax* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2016.
3. Untuk menganalisis pengaruh struktur modal (DAR dan DER) terhadap *Earning After Tax* pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2013-2016.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi peneliti, untuk menambah wawasan mengenai analisis struktur modal dan bagaimana kebijakan struktur modal ini dapat berpengaruh terhadap kinerja perusahaan.
2. Bagi perusahaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menyusun rencana dan menentukan kebijakan mengenai upaya yang dapat ditempuh dalam meningkatkan struktur modal perusahaan.

Bagi pihak-pihak lain, diharapkan hasil penelitian dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan serta menjadi referensi dalam penelitian serupa pada penelitian yang akan datang.

1. Penelitian Terdahulu

Berikut peneliti lampirkan penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan.

Tabel 1.2
Ringkasan penelitian terdahulu

No	Judul	Variabel	Hasil
1	Pengaruh <i>Curent Ratio, Debt to Equity Ratio, Total Asset Turnover</i> dan <i>Net Profit Margin</i> terhadap <i>Return on Equity (ROE)</i> pada Perusahaan manufaktur di BEI untuk periode tahun 2005-2009.	CR (X1), DER (X2), TAT (X3), NPM (X4) dan ROE (X5)	CR, DER, TATO dan NPM berpengaruh positif signifikan terhadap profitabilitas (ROE)
2	Pengaruh <i>Financial Leverage</i> dan EPS terhadap ROE pada perusahaan subsector Telekomunikasi yang Terdaftar di BEI.	DER (X1), EPS (X2) dan ROE (Y)	<i>Financial leverage</i> dan EPS memiliki hubungan yang positif terhadap ROE
3	Pengaruh <i>Financial Leverage (DER)</i> terhadap profitabilitas (ROE) pada Perusahaan manufaktur di BEI periode 2010-2012.	DER (X1) dan ROE (Y)	DER Berpengaruh Signifikan Negatif Terhadap ROE.

Sumber: Aminatuzzahra 2010, (Meiliana Stevani Aulia 2013), Siti Nur Aini (2013)

F. Kerangka Penelitian

Pasar modal dapat didefinisikan sebagai pasar untuk berbagai macam instrumen keuangan (atau sekuritas) jangka panjang yang dapat diperjual belikan, baik dalam bentuk hutang maupun modal sendiri, baik yang diterbitkan pemerintah *public authorities*, maupun swasta (Husnan, 2001).

Pasar modal berpengaruh dalam menjalankan fungsi ekonomi dan fungsi keuangan suatu negara. Dalam menjalankan fungsi ekonominya, pasar modal menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari *lender* ke *borrower*. Dengan menginvestasikan kelebihan dana yang mereka miliki, *lenders* mengharapkan akan memperoleh imbalan dari penyerahan tersebut. Dari sisi *borrowers* tersedianya dana dari pihak luar memungkinkan mereka melakukan investasi tanpa harus menunggu tersedianya dana dari hasil operasi perusahaan. Fungsi keuangan dilakukan dengan menyediakan dana yang diperlakukan oleh pihak *borrowers* dan para *lenders* menyediakan dana tanpa harus terlibat langsung dalam kepemilikan aktiva riil yang diperlukan investasi tersebut.

Pasar modal sendiri terdiri dari pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar untuk surat-surat berharga yang baru diterbitkan. Pada pasar primer, dana berasal dari pembeli sekuritas kepada perusahaan yang menerbitkan sekuritas tersebut (sektor investasi). Investasi dapat didefinisikan sebagai penyaluran sumber dana yang ada pada saat ini dengan mengharapkan keuntungan di masa yang akan datang dengan tujuan untuk memperoleh penghasilan selama jangka waktu tertentu.

Analisis laporan keuangan merupakan proses yang penuh pertimbangan dalam rangka membantu mengevaluasi posisi keuangan dan hasil operasi perusahaan pada masa sekarang dan masa lalu dengan tujuan untuk memprediksi kemungkinan mengenai kondisi dan kinerja perusahaan pada masa yang akan datang. Pentingnya analisis profitabilitas/ rentabilitas bagi suatu perusahaan yaitu untuk mengetahui kondisi keuangan perusahaan tersebut apakah lebih baik dari tahun-tahun sebelumnya atau justru mengalami kerugian. Dan calon investor bisa mengamati kinerja keuangan dengan mengevaluasi dan proyeksi harga saham. Apabila keuntungan yang diperoleh suatu perusahaan tersebut baik, maka investor tidak perlu ragu untuk membeli saham perusahaan tersebut. Hal ini tentunya berbanding lurus dengan tingkat perubahan harga saham yang akan positif.

Hal diatas sesuai dengan yang dikemukakan oleh Mulyono (2000:89) sebagai berikut :

“Bahwa ketika laba meningkat maka harga saham cenderung naik sedangkan ketika laba menurun maka harga saham ikut juga menurun”.

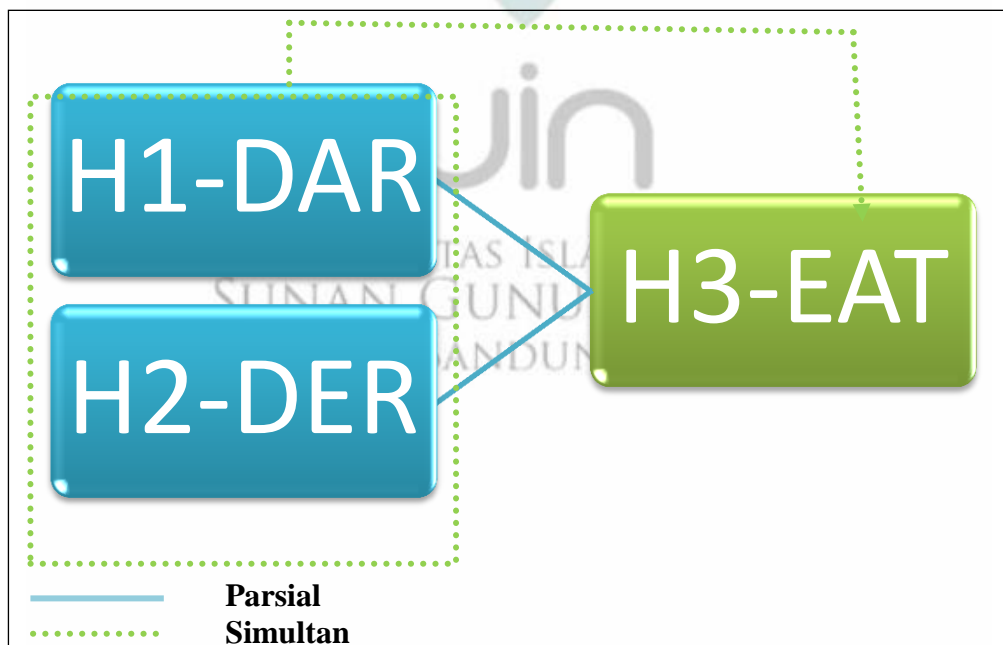
Menurut Bambang Riyanto, modal merupakan hasil produksi yang digunakan kembali untuk memproduksi lebih lanjut. Dalam perkembangannya kemudian modal ditekankan pada nilai, daya beli ataupun kekuasaan menggunakan yang ada dalam barang-barang modal.

Modal merupakan elemen dasar yang penting dalam setiap aktivitas suatu perusahaan tanpa adanya modal maka suatu perusahaan tidak akan bisa melakukan kegiatannya secara maksimal. Jumlah modal yang ada

dalam suatu perusahaan juga menjadi salah satu faktor penting dalam fluktuasi harga saham suatu perusahaan. Jika modal perusahaan yang dimiliki oleh perusahaan tersebut minim maka hal ini akan berbanding lurus dengan harga saham perusahaan tersebut, hal ini juga berlaku apabila suatu perusahaan mendapat suntikan dana yang besar maka harga saham tersebut memiliki kemungkinan untuk meningkat pula.

Berdasarkan teori dan tujuan penelitian sebelumnya serta permasalahan yang telah dikemukakan maka sebagai dasar untuk merumuskan skripsi berikut disajikan kerangka pemikiran yang dituangkan dalam model penelitian:

Gambar 1.4
Kerangka Pemikiran



Sumber : Data Diolah Peneliti

G. Hipotesis Penelitian

Dengan pertimbangan tersebut, penelitian ini mengajukan hipotesis sebagai berikut:

H1 : *Debt to Equity Ratio* (DER) berpengaruh positif terhadap *earning after tax*.

H2 : *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) berpengaruh positif terhadap *earning after tax*.

H3 : *Debt to Total Asset Ratio* (DAR) dan *Debt to Equity Ratio* (DER) secara simultan berpengaruh positif terhadap *earning after tax*

