

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Pasar modal bisa diartikan sebagai sebuah lembaga profesi yang berhubungan dengan transaksi jual beli efek dan perusahaan publik yang berkaitan dengan efek. Pasar modal lebih dikenal sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli modal atau dana. Di dalam Undang-Undang Republik Indonesia tentang Pasar Modal Nomor 8 Tahun 1995, pengertian pasar modal dijelaskan sebagai kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek.

Bursa Efek Indonesia (BEI) sebagai lembaga yang sah sesuai dengan undang-undang yang menyediakan produk dan layanan berupa saham, surat utang, derivatif, reksadana, layanan syariah dan layanan berupa informasi yang berkaitan dengan efek yang diperdagangkan. Semua perusahaan publik yang mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI) diklasifikasikan ke dalam 9 sektor. Salah satu sektor yang terdaftar adalah properti, *real estate*, dan konstruksi bangunan. Sektor ini terbagi atas 2 (dua) sub sektor, yaitu sub sektor properti dan *real estate* serta sub sektor konstruksi bangunan (www.sahamok.com).

Sub sektor properti dan *real estate* menjadi salah satu investasi jangka panjang yang digemari oleh para investor. Hal tersebut dikarenakan seiring perkembangannya, harga tanah cenderung meningkat dari tahun ke tahun karena jumlah tanah yang terbatas sedangkan permintaan akan tanah semakin tinggi akibat bertambahnya jumlah penduduk. Investasi di bidang properti dikategorikan ke dalam beberapa jenis yaitu tanah, hunian (residensial), bangunan perkantoran, dan bangunan untuk perdagangan (komersial) (www.lamudi.co.id).

Pertumbuhan ekonomi Indonesia salah satunya dipengaruhi oleh sektor *real estate* yang ikut menyumbang angka pertumbuhan pada Produk Domestik Bruto (PDB). Pada tahun 2012, laju pertumbuhan pada sektor *real estate* sebesar 7,41%

Kemudian, pada tahun 2013 mengalami penurunan sebesar 0,87% menjadi 6,54%. Sedangkan pada tahun 2014 terjadi penurunan sebesar 1,54% menjadi 5,00%. Penurunan laju pertumbuhan pada sektor ini terus terjadi hingga tahun 2015. Pada tahun 2015 laju pertumbuhan turun menjadi 4,11%. Kemudian, di tahun 2016 meningkat menjadi menjadi 4,30% (www.bps.go.id).

Meskipun sempat mengalami penurunan laju pertumbuhan, namun di beberapa bidang masih terdapat peningkatan. Seperti halnya pada sektor hunian khususnya perumahan pada tahun 2016 mengalami peningkatan permintaan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Hal ini dapat dilihat dari peningkatan harga rumah mulai dari tipe rumah kecil hingga tipe rumah besar. Namun, peningkatan harga untuk tipe rumah besar tidak mengalami peningkatan harga yang signifikan. Sedangkan untuk apartemen pada tahun 2016 mengalami peningkatan permintaan yang tidak signifikan. Hal ini bisa disebabkan oleh kondisi perekonomian dalam negeri yang tidak menentu. Meskipun demikian, jumlah unit apartemen baru semakin meningkat khususnya di Jakarta sebagai barometer perkembangan industri properti yang ada di Indonesia (www.lamudi.co.id).

Hal berbeda justru terjadi pada sektor perkantoran salah satu contohnya seperti di Jakarta, dimana Jakarta selain sebagai pusat pemerintahan tetapi juga sebagai pusat ekonomi dan bisnis sehingga banyak pelaku bisnis yang menjalankan aktivitas bisnisnya di wilayah ini (www.merdeka.com). Meskipun demikian, permintaan unit perkantoran mengalami penurunan di tahun 2016. Tidak hanya itu, rata-rata harga sewa perkantoran juga mengalami penurunan. Hal tersebut terjadi karena banyak unit perkantoran baru yang akan rampung diselesaikan. Meskipun demikian, para pengembang masih tetap optimis akan perkembangan sub sektor properti yang ada di Indonesia (www.economy.okezone.com). Sampai pada tahun 2016, perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia berjumlah 49 perusahaan.

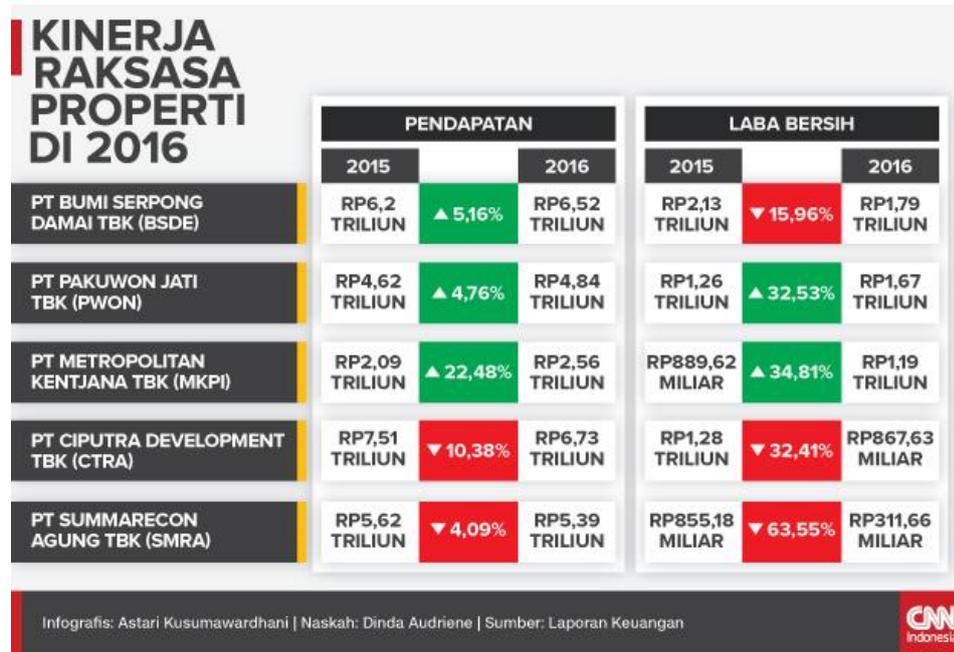
1.2 Latar Belakang Penelitian

Setiap tahunnya perusahaan akan terus mengembangkan usahanya untuk meningkatkan kinerja perusahaan. Kinerja perusahaan secara umum dapat diartikan sebagai pencapaian hasil kerja yang dilakukan oleh suatu perusahaan. Payaman Simanjuntak (2005:1) mengemukakan kinerja adalah tingkat pencapaian hasil atas

pelaksanaan tugas tertentu. Dapat disimpulkan bahwa kinerja perusahaan merupakan tingkat pencapaian hasil dari kegiatan operasional perusahaan dalam rangka mewujudkan tujuan perusahaan.

Kinerja perusahaan dapat dilihat dari kinerja keuangan perusahaan dalam memperoleh laba. Hal tersebut tercermin dari profitabilitas yang dimiliki oleh perusahaan. Menurut Sartono (2010:122) profitabilitas suatu perusahaan menunjukkan seberapa besar kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aset, maupun modal sendiri. Profitabilitas menjadi faktor penting yang harus diperhatikan oleh perusahaan, karena untuk dapat melangsungkan hidupnya, suatu perusahaan harus berada dalam keadaan yang menguntungkan (*profitable*). Tanpa adanya keuntungan (*profit*), maka akan sangat sulit bagi perusahaan untuk menarik modal dari luar.

Pertumbuhan ekonomi yang baik dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan. Namun, pada tahun 2015 pertumbuhan perekonomian di Indonesia mengalami perlambatan, di mana perlambatan ini diprediksi akan berlanjut dalam beberapa tahun ke depan. Hal ini menyebabkan banyak kinerja perusahaan terbuka (*emiten*) terkena imbasnya, salah satunya adalah sub sektor properti. Penurunan kinerja ini dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya adalah nilai rupiah yang melemah terhadap dolar sehingga mempertinggi biaya produksi sebuah rumah hingga akhirnya harga yang ditawarkan oleh pengembang semakin mahal saja. Hal tersebut membuat investor lebih berhati-hati dalam berinvestasi untuk melihat properti yang berpotensi menguntungkan (www.usahaproperti.com). Berikut adalah gambar beberapa kinerja properti pada tahun 2015-2016.



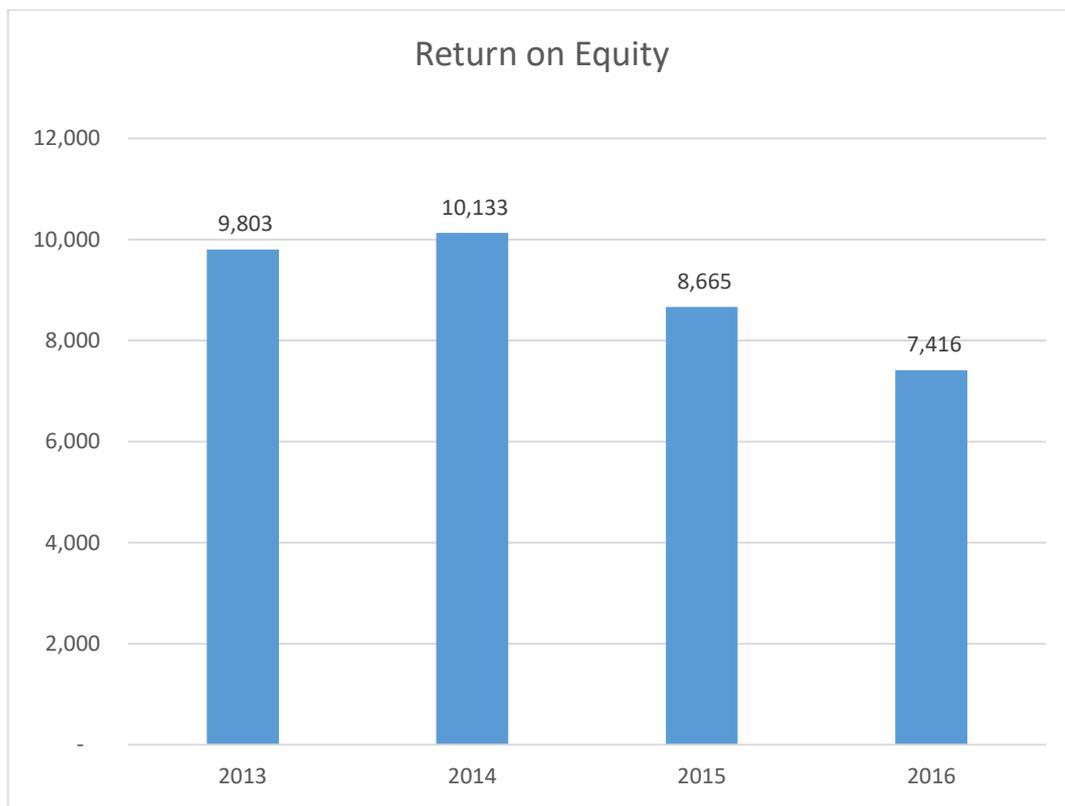
(Sumber: www.cnnindonesia.com)

Gambar 1.1 Kinerja Perusahaan pada Sub Sektor Properti dan *Real Estate* Tahun 2015-2016.

Seperti yang diperkirakan tahun sebelumnya, pada tahun 2016 kinerja emiten sub sektor properti belum dikatakan membaik. Mayoritas dari emiten properti terbesar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami penurunan laba bersih. Salah satu contoh perusahaan yang mengalami penurunan laba adalah PT Summarecon Agung Tbk (SMRA). Selain PT Summarecon Agung Tbk, PT Ciputra Development Tbk (CTRA) dan PT. Bumi Serpong Tbk (BSDE) juga mengalami penurunan laba. PT. Summarecon Agung Tbk menjadi emiten dengan penurunan laba bersih paling signifikan dengan penurunan laba sebesar 63,55% dari tahun sebelumnya (www.cnnindonesia.com). Penurunan profitabilitas yang dialami oleh perusahaan sektor properti dan *real estate* ini tentu akan dapat mempengaruhi tingkat pengembalian modal kepada para pemegang saham. Untuk mengukur profitabilitas terhadap ekuitas ini dapat dilakukan dengan menggunakan rasio keuangan *return on equity* (Fahmi, 2012:98).

Return on equity (ROE) adalah rasio yang memperlihatkan sejauh manakah perusahaan tersebut mengelola modal sendiri (*net worth*) secara efektif, mengukur tingkat keuntungan dari investasi yang telah dilakukan pemilik modal sendiri

ataupun pemegang saham suatu perusahaan (Sawir, 2009:20). ROE dapat digunakan untuk mengukur kemampuan suatu emiten dalam menghasilkan laba dengan bermodalkan ekuitas yang sudah diinvestasikan oleh pemegang saham. ROE akan memberikan gambaran profitabilitas perusahaan terhadap jumlah ekuitasnya. Gambar di bawah ini merupakan grafik yang menunjukkan rata-rata ROE perusahaan sub sektor properti dan *real estate*.



(data diolah penulis)

Gambar 1.2 Grafik Rata-rata *Return on Equity* Perusahaan Sub Sektor Properti dan *Real Estate* tahun 2013-2016

Berdasarkan gambar 1.2 di atas dapat dilihat terjadi penurunan *return on equity* dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2016. Penurunan ini menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba yang tersedia bagi pemegang saham semakin menurun yang disebabkan oleh penurunan laba. Pada tahun 2013 jumlah rata-rata *return on equity* sebesar 9,803%, kemudian terjadi kenaikan pada tahun 2014 sebesar 0,33% menjadi 10,133%. Tahun 2015 rata-rata *return on equity*

mengalami penurunan dari tahun sebelumnya menjadi 8,665%. Begitu pula tahun 2016 menjadi 7,416%. Selain faktor eksternal yang menyebabkan penurunan kinerja keuangan, perusahaan perlu juga untuk memperhatikan faktor internalnya. Hal tersebut dilakukan karena agar perusahaan mampu untuk memaksimalkan sumber daya yang dimilikinya agar dapat memperoleh keuntungan yang diharapkan.

Dalam memperoleh laba yang diharapkan, perusahaan membutuhkan dana yang akan dijadikan sebagai modal. Pendanaan yang efisien akan terjadi apabila perusahaan memiliki struktur modal yang baik. Menurut Harjito (2010:240) struktur modal adalah perbandingan atau perimbangan pendanaan jangka panjang perusahaan yang ditunjukkan oleh perbandingan utang jangka panjang terhadap modal sendiri. Kamaludin (2011:306) juga menyatakan bahwa struktur modal (*capital structure*) merupakan kombinasi atau bauran sumber pembiayaan jangka panjang. Dapat disimpulkan bahwa struktur modal adalah perbandingan antara modal dari luar perusahaan dengan modal sendiri yang digunakan oleh perusahaan untuk membiayai operasional usahanya. Modal yang berasal dari luar perusahaan dapat berupa pinjaman/utang, baik berupa utang jangka panjang maupun utang jangka pendek.

Penggunaan utang yang lebih banyak sebagai sumber modal perusahaan dapat memperbesar risiko yang harus ditanggung oleh pemegang saham dan dapat memperbesar tingkat pengembalian investasi (Brigham and Houston, 2001). Hal tersebut berarti semakin banyak utang yang dimiliki perusahaan, maka dapat menurunkan likuiditas perusahaan. Menurut Riyanto (2010:25) likuiditas adalah berhubungan dengan masalah kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya yang segera harus dipenuhi. Hani (2015:121) juga menyatakan bahwa likuiditas merupakan kemampuan suatu perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan yang segera dapat dicairkan atau yang sudah jatuh tempo. Sehingga dapat disimpulkan bahwa likuiditas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang harus dipenuhi saat jatuh tempo. Likuiditas umumnya diukur dengan perbandingan antara aset lancar dengan utang lancar atau yang disebut dengan *current ratio*.

Tingkat aktivitas perusahaan dapat menurun apabila likuiditas yang dimiliki perusahaan terlalu tinggi, karena hal tersebut menunjukkan terdapat banyak dana yang menganggur. Total aset yang dimiliki perusahaan dapat menggambarkan besar kecilnya suatu perusahaan. Suatu perusahaan dapat dikatakan besar apabila menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mengelola aset serta penjualan dengan baik untuk memperoleh laba. Menurut Hartono (2000:254) besar kecilnya perusahaan dapat diukur dengan total aset yang dihitung menggunakan perhitungan nilai logaritma total aset. Menurut Sartono (2010:249) perusahaan yang besar akan dapat lebih mudah memperoleh modal di pasar modal dibandingkan dengan perusahaan kecil, karena kemudahan tersebut perusahaan besar memiliki fleksibilitas yang lebih besar pula. Oleh karena itu, ukuran perusahaan menjadi salah satu faktor yang dianggap mampu mempengaruhi kinerja perusahaan.

Pada penelitian terdahulu terdapat beberapa perbedaan hasil mengenai struktur modal (DER), likuiditas (CR), ukuran perusahaan (total aset) dan kinerja keuangan (ROE). Pada penelitian Romadhoni (2017), *debt to equity ratio* berpengaruh positif signifikan terhadap *return on equity* perusahaan manufaktur sub sektor makanan dan minuman. Namun, dalam penelitian yang dilakukan oleh Kristina (2015) *debt to equity ratio* tidak memiliki pengaruh terhadap kinerja keuangan yang diwakili oleh *return on equity* pada sub sektor industri barang konsumsi. Dalam penelitian Dwi (2014) *current ratio* memberikan pengaruh yang signifikan terhadap *return on investment* dan *return on equity* pada sub sektor industri *food and beverage*, begitu pula dengan *debt to equity ratio* yang memberikan pengaruh signifikan terhadap *return on investment* dan *return on equity*. Penelitian Shella (2014) juga menyatakan bahwa *debt to equity ratio* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap *return on equity*. Menurut penelitian Mujtahidah dan Laily (2016) *current ratio* (CR) berpengaruh signifikan negatif terhadap *return on equity* (ROE). Pada penelitian Gita (2016) ukuran perusahaan yang menggunakan total aset berpengaruh terhadap kinerja keuangan yang diukur dengan *return on asset* dan *return on equity*. Sedangkan dalam penelitian Ririind (2013) ukuran perusahaan yang diprosikan dengan total aset tidak berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas pada perusahaan properti dan *real estate*.

Berdasarkan latar belakang masalah yang ada dan beberapa hasil penelitian yang berbeda membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal, Likuiditas, dan Ukuran Perusahaan terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan (Studi pada Sub sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2016)”**.

1.3 Perumusan Masalah

Kinerja perusahaan adalah sesuatu yang dihasilkan oleh perusahaan dalam periode waktu tertentu. Payaman Simanjuntak (2005:1) menyatakan bahwa kinerja adalah tingkat pencapaian hasil atas pelaksanaan tugas tertentu. Kinerja keuangan menggambarkan keadaan perusahaan dalam pengelolaan sumber dana yang dimilikinya. Pada tahun 2015, terjadi penurunan kinerja perusahaan pada sub sektor properti dan *real estate*. Hal tersebut disebabkan oleh menurunnya pertumbuhan ekonomi Indonesia yang berdampak pada banyak kinerja perusahaan terbuka (emiten), salah satunya adalah industri properti. Mayoritas dari emiten properti terbesar yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) mengalami penurunan laba bersih.

Penurunan kinerja perusahaan ini dapat disebabkan oleh banyak faktor internal. Seperti, penggunaan struktur modal yang tidak efisien dan likuiditas perusahaan yang terlalu tinggi. Besar kecilnya suatu perusahaan juga dianggap menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan, karena perusahaan yang besar lebih mudah memperoleh modal di pasar modal dibandingkan dengan perusahaan yang lebih kecil. Penelitian ini mencoba menggali lebih dalam hubungan antara penggunaan struktur modal, likuiditas, dan ukuran perusahaan dalam mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan pada sub sektor properti dan *real estate*.

1.4 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka pertanyaan penelitian yang dapat diajukan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan dan kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?

2. Bagaimana pengaruh struktur modal, likuiditas dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?
3. Bagaimana pengaruh struktur modal secara parsial terhadap kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?
4. Bagaimana pengaruh likuiditas secara parsial terhadap kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?
5. Bagaimana pengaruh ukuran perusahaan secara parsial terhadap kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan dan kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016.
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal, likuiditas dan ukuran perusahaan secara simultan terhadap kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016.
3. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal secara parsial terhadap kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016.
4. Untuk mengetahui pengaruh likuiditas secara parsial terhadap kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016.
5. Untuk mengetahui pengaruh ukuran perusahaan secara parsial terhadap kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2016.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak berkepentingan yang dapat dilihat dari dua aspek, yaitu :

1.6.1 Aspek Teoritis

Kegunaan teoritis yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain :

1. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan mengenai pengaruh struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan, dan kinerja keuangan perusahaan sub sektor properti dan *real estate*.
2. Bagi penelitian selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi serta pembelajaran untuk disempurnakan pada penelitian selanjutnya.

1.6.2 Aspek Praktis

Kegunaan praktis yang diharapkan dalam penerapan pengetahuan sebagai hasil dari penelitian ini adalah :

1. Bagi manajemen perusahaan, penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukan atau pertimbangan bagi perusahaan atas hasil penelitian yang dilakukan dalam mengambil kebijakan yang berhubungan dengan struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan dan kinerja keuangan perusahaan.
2. Bagi investor, penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai referensi dalam menentukan strategi investasi dengan pertimbangan kinerja keuangan perusahaan.

1.7 Ruang Lingkup Penelitian

1.7.1 Lokasi dan Objek Penelitian

Lokasi yang dipilih adalah *website* resmi Bursa Efek Indonesia (www.idx.co.id) dan objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sub sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2016. Data penelitian ini diambil dari laporan tahunan yang diperoleh dari website resmi Bursa Efek Indonesia.

1.7.2 Waktu dan Periode Penelitian

Waktu penelitian ini dilaksanakan dari bulan September 2017 sampai bulan Desember 2017. Periode penelitian ini menggunakan laporan tahunan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* periode 2013-2016.

1.8 Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Sistematika penulisan tugas akhir ini dimaksudkan untuk mempermudah pembaca mendapatkan gambaran umum mengenai keseluruhan penulisan penelitian. Sistematika ini terdiri dari 5 (lima) bab, yang terdiri dari :

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini memberikan penjelasan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian yang berisi fenomena penelitian serta argumentasi teoritis atas pemulihan topik sesuai dengan latar belakang penelitian, perumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang penelitian, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian yang menjelaskan hasil yang diinginkan dari penelitian ini, dan kegunaan penelitian yang dijelaskan dengan dua aspek yaitu teoritis dan praktis, ruang lingkup penelitian, serta sistematika penulisan secara garis besar.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN

Bab ini menjelaskan secara padat, jelas, dan rinci landasan teori-teori struktur modal, likuiditas, ukuran perusahaan dan kinerja keuangan. Bab ini juga menguraikan penelitian-penelitian terdahulu yang dapat dijadikan acuan dalam penelitian ini, kerangka pemikiran yang membahas rangkaian pola pikir untuk menggambarkan masalah penelitian, hipotesis penelitian sebagai dugaan awal atas masalah penelitian dan pedoman untuk melakukan pengujian data, serta lingkup penelitian yang menjelaskan dengan rinci batasan dan cakupan penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan jenis penelitian, pendekatan, penelitian yang digunakan, identifikasi variabel dependen dan independen, definisi operasional variabel, tahap penelitian, jenis dan sumber data (populasi dan sampel), serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas deskripsi penelitian berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan dan pembahasan hasil dari analisis penelitian, serta pengujian dan analisis hipotesis.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bab yang menjelaskan hasil dari penelitian yang telah dilakukan, berisi kesimpulan sebagai jawaban dari masalah yang diangkat dalam penelitian, serta saran untuk langkah kedepan dalam menindak lanjuti dari jawaban masalah yang ada.