

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang pesat pada rentang tahun 2007-2011 memiliki efek terhadap perubahan kelas sosial di Indonesia. Masyarakat yang sebelumnya berada di level *lower class* mulai berbondong-bondong hijrah ke level *middle class*. Tingkat pendapatan yang meningkat akibat perubahan kelas sosial tersebut membuat masyarakat mulai berpikir untuk melakukan investasi. Salah satu investasi yang banyak digemari saat ini adalah investasi pada properti.

Pertumbuhan ekonomi nasional yang terus membaik dan permintaan properti yang semakin besar, membuat para pengembang properti semakin gencar memanfaatkan peluang pasar yang semakin terbuka lebar ini. Walaupun terhitung tahun 2008 terjadi krisis finansial di Amerika, namun hal tersebut tidak berdampak signifikan terhadap industri properti di Indonesia. Bahkan pada tahun 2010 penjualan property di Indonesia naik 12% dari tahun sebelumnya.

Kebutuhan akan tempat tinggal dan hunian di Indonesia sangat besar, sementara pasokan yang ada belum mencukupi. Pada tahun 2011, kebutuhan perumahan yang masih backlog mencapai 13 juta. *Supply* apartemen di tahun 2011 hanya 8000 padahal pada kenyataannya 12.000.

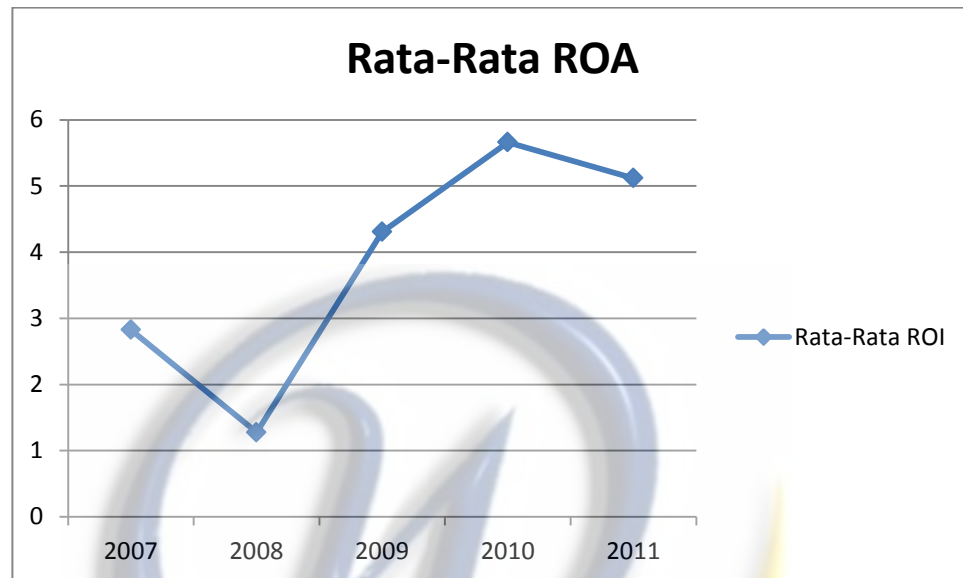
Pada rentang tahun 2011-2012 saja kebutuhan perumahan di Indonesia mengalami peningkatan yang cukup tajam hingga mencapai 1 juta unit. Di samping itu, angka permintaan konsumen kelas atas yang didominasi oleh sektor perhotelan, apartemen, perkantoran, rumah kantor (rukan), serta rumah toko (ruko) juga mengalami lonjakan yang cukup tinggi.

Peluang pasar yang terbuka lebar tentu tidak akan disia-siakan oleh perusahaan properti. Tingginya permintaan properti tentu membuat perusahaan-perusahaan properti di Indonesia semakin bergairah untuk meningkatkan penjualannya. Berbagai macam strategi telah dilakukan oleh perusahaan properti

untuk menggaet konsumen. Meningkatkan penjualan juga dapat meningkatkan profitabilitas yang dapat diperoleh oleh perusahaan properti.

**Gambar 1.1**

**Grafik Rata-Rata ROA Perusahaan Properti**



Sumber: Hasil Olah Data Penulis (2013)

Berdasarkan Gambar 1.1 di atas, kita dapat melihat bahwa secara umum profitabilitas yang menggunakan ROA sebagai tolak ukur mengalami kenaikan pada rentang tahun 2007-2011. Pada tahun 2008, rata-rata profitabilitas perusahaan property dan real estate mengalami penurunan dari tahun sebelumnya. Hal tersebut kemungkinan disebabkan oleh krisis ekonomi yang terjadi di Amerika Serikat dan Eropa. Tahun 2009, rata-rata profitabilitas perusahaan property dan real estate mengalami peningkatan yang pesat hingga 200%. Profitabilitas perusahaan property dan real estate mencapai puncaknya pada tahun 2010.

Setiap kegiatan perusahaan akan bermuara pada profit. Hal tersebut sesuai dengan pendapat **Sartono (2001:7)** yang menyatakan bahwa tujuan pokok yang ingin dicapai oleh manajer keuangan adalah memaksimalkan profit. Tujuan perusahaan dalam menghasilkan profit yang tinggi semata-merta untuk kesejahteraan para pemegang saham perusahaan tersebut. Maka dari itu perusahaan berlomba-lomba

untuk menciptakan tingkat profitabilitas yang tinggi. Salah satu alat ukur untuk melihat tingkat profit suatu perusahaan adalah dengan menggunakan rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas sendiri menurut **Hanafi (2009:159)** adalah rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba pada masa lalu yang kemudian analisis tersebut digunakan untuk diproyeksikan ke masa depan untuk melihat kemampuan perusahaan menghasilkan laba pada masa-masa mendatang. Sedangkan menurut **Sartono (2001:122)**, rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri. Semakin tinggi nilai rasio profitabilitas maka semakin tinggi pula kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba.

Ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi profitabilitas. Salah satu diantaranya adalah struktur Modal. Struktur modal menurut **Sartono (2001:225)** adalah perimbangan jumlah hutang jangka pendek yang bersifat permanen, hutang jangka panjang, saham preferen, dan saham biasa. Sedangkan menurut **Azlina (2009)**, struktur modal perusahaan adalah paduan sumber dana jangka panjang yang digunakan oleh perusahaan. Menurut **Kodrat (2009)**, struktur modal adalah kombinasi dari saham-saham yang berbeda (saham biasa dan saham preferen) atau bauran seluruh sumber pendanaan jangka panjang (ekuitas dan hutang) yang digunakan oleh perusahaan. Keputusan struktur modal merupakan hal yang penting bagi profitabilitas perusahaan. Pentingnya struktur modal ini karena adanya pilihan kebutuhan antara memaksimalkan return (meminimalkan biaya modal) dengan kemampuan perusahaan dalam menghadapi lingkungan bisnis yang kompetitif (**Kodrat, 2009**).

Menurut **Riyanto (2008:209)**, sumber penawaran modal ditinjau dari asalnya dapat dibedakan menjadi sumber internal dan sumber eksternal. Sumber internal meliputi keuntungan yang ditahan dan depresiasi sedangkan sumber eksternal meliputi supplier, bank-bank, dan pasar modal. Joni dan Lina (2010) juga membagi sumber modal menjadi dua yaitu yang berasal dari internal perusahaan yang meliputi laba ditahan serta depresiasi dan yang berasal dari eksternal yang meliputi kreditur, pemegang surat hutang, dan pemilik perusahaan.

**Brigham dan Houston (2011:3)** membagi modal menjadi tiga bentuk utama yaitu hutang, saham preferen, dan ekuitas biasa di mana ekuitas biasa terdiri dari penerbitan saham baru dan laba ditahan. Investor yang memberikan modal tersebut tentunya berharap akan mendapatkan hasil minimal sebesar tingkat pengembalian yang mereka minta atas modal tersebut. Pengembalian yang diminta oleh investor mencerminkan biaya modal yang harus dikeluarkan oleh perusahaan.

Biaya modal perusahaan secara keseluruhan merupakan angka rata-rata dari biaya berbagai jenis sumber dana yang digunakan oleh perusahaan tersebut. Biaya modal yang dimaksud adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan dalam menggunakan sumber modal seperti biaya emisi dalam penerbitan saham baru, bunga yang harus dibayar kepada pemegang surat hutang dan kreditur. Struktur modal yang tidak optimum akan berakibat tingginya biaya modal yang harus dikeluarkan oleh perusahaan. Semakin tinggi biaya modal maka profit yang didapat oleh perusahaan akan berkurang karena perusahaan harus membayar biaya modal tersebut.

Faktor lain yang dapat mempengaruhi profitabilitas suatu perusahaan adalah keputusan investasi. Keputusan investasi merupakan satu dari tiga fungsi manajemen keuangan menurut **Husnan (2006:6)** selain keputusan pendanaan dan pembagian laba. Keputusan investasi akan tercermin pada sisi aktiva perusahaan dengan demikian akan mempengaruhi struktur kekayaan perusahaan yaitu perbandingan antara aktiva lancar dan aktiva tetap.

Setiap investasi yang telah dilaksanakan perusahaan diharapkan dapat mencapai hasil yang sesuai dengan yang direncanakan yaitu tercapainya tingkat penjualan tertentu dengan biaya serendah mungkin (**Darminto, 2008**). Hal tersebut membuktikan bahwa tujuan investasi yang dilakukan oleh perusahaan adalah naiknya profitabilitas perusahaan. Investasi yang dilakukan oleh perusahaan dapat kita lihat di sisi kiri neraca yaitu jumlah aktiva baik aktiva lancar maupun aktiva tetap. Investasi yang tepat tentu akan berpengaruh terhadap profitabilitas perusahaan karena dapat mengefesienkan biaya dan menambah jumlah produksi.

Faktor lainnya yang dapat mempengaruhi profitabilitas adalah manajemen modal kerja. Setiap perusahaan selalu membutuhkan modal kerja membiayai

operasinya sehari-hari seperti membayar upah buruh, gaji pegawai dan lain sebagainya, di mana uang atau dana yang telah dikeluarkan itu diharapkan akan dapat kembali lagi masuk dalam perusahaan dalam waktu yang pendek melalui hasil penjualan produksinya (**Riyanto, 2008:57**). Manajemen modal kerja yang efektif menjadi sangat penting untuk pertumbuhan dan kelangsungan perusahaan dalam jangka panjang. Apabila perusahaan kekurangan modal kerja untuk memperluas penjualan dan meningkatkan produksinya, maka besar kemungkinan perusahaan akan kehilangan pendapatan dan keuntungan. Perusahaan yang tidak memiliki modal kerja yang cukup, tidak dapat membayar kewajiban jangka pendek tepat pada waktunya dan akan menghadapi masalah likuiditas (**Sartono, 2001:409**).

Penelitian ini menggunakan 3 variabel independen yaitu struktur modal, keputusan investasi, dan manajemen modal kerja. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah profitabilitas. Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Struktur Modal, Keputusan Investasi, dan Manajemen Modal Kerja Terhadap Profitabilitas Perusahaan Properti dan Real Estate Tahun 2007-2011”**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Masalah yang terfokus pada penelitian ini adalah mengenai struktur modal yang diukur oleh DER, keputusan investasi yang diukur oleh asset growth, manajemen modal kerja yang diukur oleh working capital turnover, dan profitabilitas yang diukur oleh ROA. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis membatasi masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana besarnya pengaruh struktur modal keputusan investasi, dan manajemen modal kerja terhadap profitabilitas secara simultan di industri properti dan real estate tahun 2007-2011
2. Bagaimana besarnya pengaruh struktur modal keputusan investasi, dan manajemen modal kerja terhadap profitabilitas secara parsial di industri properti dan real estate tahun 2007-2011

### **1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian**

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mengumpulkan informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat profitabilitas perusahaan properti dan real estate periode 2007-2011.

Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal keputusan investasi, dan manajemen modal kerja terhadap profitabilitas secara simultan di industri properti dan real estate tahun 2007-2011
2. Untuk mengetahui pengaruh struktur modal keputusan investasi, dan manajemen modal kerja terhadap profitabilitas secara parsial di industri properti dan real estate tahun 2007-2011

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

#### **1. Bagi Penulis**

Untuk memberikan pengetahuan lebih mengenai struktur modal, keputusan investasi, manajemen modal kerja dan pengaruhnya terhadap profitabilitas.

#### **2. Bagi Perusahaan**

Diharapkan dengan penelitian ini, perusahaan dapat melihat pengaruh yang diberikan struktur modal, keputusan investasi, dan manajemen modal kerja terhadap profitabilitas dan dapat mensiasati pengaruh tersebut sehingga dapat memaksimalkan tingkat profit yang dihasilkan.

#### **3. Bagi Investor**

Diharapkan dengan penelitian ini dapat membantu investor untuk mencermati profitabilitas perusahaan properti dan real estate sehingga dapat membantu investor dalam mengambil keputusan.

#### **4. Bagi Pihak Lain**



Diharapkan dengan penelitian ini dapat memberi pengetahuan yang lebih luas dan dapat dijadikan referensi khususnya untuk mengkaji topic mengenai profitabilitas.

### **1.5 Kerangka Pemikiran**

Investor akan berinvestasi pada perusahaan yang memiliki profitabilitas baik atau memiliki potensi untuk memiliki profitabilitas yang tinggi. Untuk itulah tujuan utama perusahaan adalah memaksimalkan kesejahteraan pemegang sahamnya dengan cara mencetak profit sebanyak-banyaknya. Profitabilitas yang tinggi memiliki kemungkinan yang tinggi untuk memberikan *return* kepada pemegang saham. Hal ini agar para investor tersebut mau menanamkan modalnya di perusahaan. Profitabilitas sendiri dipengaruhi oleh struktur modal, keputusan investasi, dan manajemen modal kerja.

Struktur modal menurut **Sartono (2001:225)** adalah perimbangan jumlah hutang jangka pendek yang bersifat permanen, hutang jangka panjang, saham preferen, dan saham biasa. Besarnya profitabilitas modal sendiri selain dipengaruhi oleh profitabilitas ekonomi juga dipengaruhi oleh struktur modal dalam hal ini rasio hutang jangka panjang dengan modal sendiri (**Azlina, 2009**).

Sumber modal memiliki biaya modal yang harus dibayar oleh perusahaan untuk mendapatkan sumber modal. Maka dari itu perusahaan harus jeli untuk memilih struktur modal yang optimal. Struktur modal optimal yang dimaksud adalah sumber modal yang memiliki biaya modal yang paling rendah. Semakin kecil biaya modal yang harus dibayar oleh perusahaan maka semakin besar kemungkinan perusahaan memaksimalkan keuntungannya karena dapat meminimalisir biaya modal.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh **Azlina (2009)** menunjukkan bahwa struktur modal memiliki pengaruh terhadap profitabilitas. Hasil penelitian tersebut juga didukung oleh hasil penelitian yang dilakukan oleh **Kodrat (2009)** yang menunjukkan bahwa penggunaan hutang baik hutang jangka panjang maupun hutang jangka pendek berpengaruh terhadap profitabilitas.

Investasi menurut **Tandelilin (2010:2)** adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa mendatang.

Profitabilitas merupakan salah satu hal yang penting untuk diperhatikan oleh perusahaan karena efisiensi usaha merupakan salah satu indikator keberhasilan perusahaan atas investasi yang telah dilakukan dari sumber modal yang telah diperoleh. Artinya, investasi yang dilakukan oleh perusahaan diharapkan dapat meningkatkan kapasitas produksi sehingga penjualan dapat meningkat dan atau mengefisienkan biaya sehingga biaya produksi yang harus dikeluarkan semakin rendah. Meningkatkan kapasitas produksi dan mengefisienkan biaya produksi bertujuan untuk memaksimalkan profit perusahaan.

Hal tersebut didukung oleh hasil penelitian yang dilakukan oleh **Darminto (2008)** yang menyatakan bahwa investasi pada aktiva tetap dan aktiva lancar berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Modal kerja adalah keseluruhan aktiva lancar yang digunakan oleh perusahaan atau dapat pula dimaksudkan sebagai dana yang harus tersedia untuk membiayai kegiatan operasi perusahaan sehari-hari (**Azlina, 2009**)

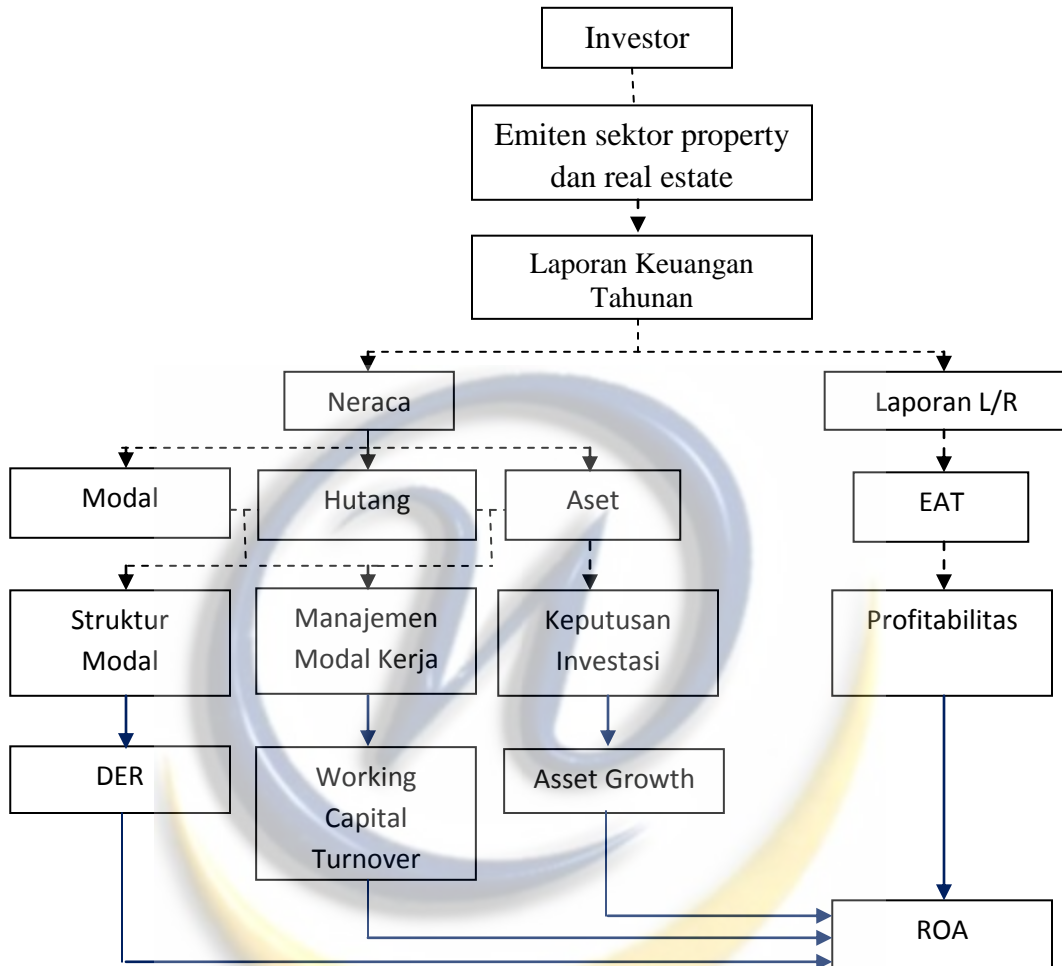
Untuk terus mempertahankan eksistensi dan perkembangan bisnis, perusahaan membutuhkan sistem manajemen yang baik khususnya manajemen modal kerja. Manajemen modal kerja yang baik akan membantu perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas perusahaan karena perputaran modal kerja yang baik tidak akan menghambat perusahaan dalam menggunakan modal kerjanya untuk kepentingan perusahaan yang dapat menghasilkan profit. Perputaran modal kerja yang lama mengakibatkan perusahaan tidak dapat mengefektifkan modal kerjanya untuk kepentingan perusahaan yang dapat menghasilkan keuntungan.

Hal tersebut didukung oleh penelitian yang telah dilakukan oleh **Sutanto (2012)** yang menyatakan bahwa modal kerja memiliki pengaruh signifikan terhadap profitabilitas.

Berdasarkan kerangka pemikiran di atas dapat dilihat bagan kerangka pemikiran sebagai berikut:



**Gambar 1.2**  
**Kerangka Pemikiran**



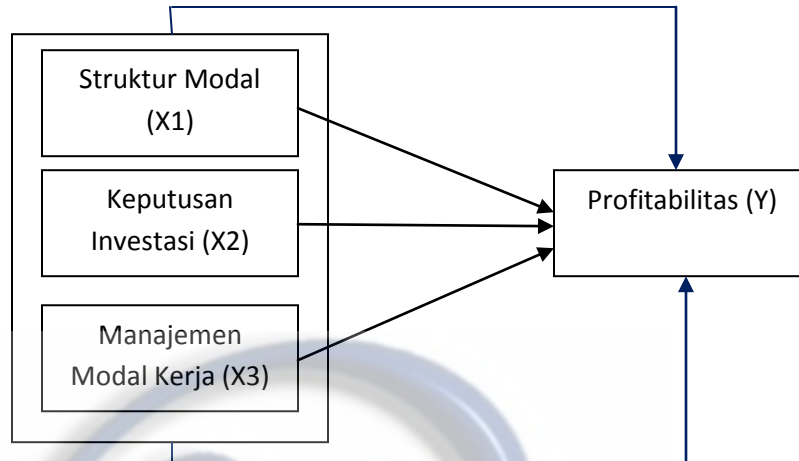
Keterangan:

-----> : Variabel yang tidak diteliti

————> : Variabel yang diteliti

Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut, maka dapat dibuat paradigma penelitian sebagai berikut:

**Gambar 1.3**  
**Paradigma Penelitian**



Keterangan:

- : Pengaruh secara parsial
- : Pengaruh secara simultan

Berdasarkan uraian penjelasan di atas, maka penulis membuat hipotesis sebagai berikut:

- H1 : Struktur modal, keputusan investasi, dan manajemen modal kerja secara simultan berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas
- H2 : Struktur modal berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas
- H3 : Keputusan investasi berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas
- H4 : Manajemen modal kerja berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas

## 1.6 Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode asosiatif dengan menjelaskan hubungan kausalitas di mana metode merupakan suatu riset yang bertujuan mengetahui hubungan atau pengaruh antara dua variabel atau lebih antara variabel independen dan variabel dependen. Sedangkan riset kausal adalah riset yang bertujuan mengetahui pengaruh antarvariabel (Suliyanto, 2006:10)

Data penelitian yang digunakan adalah data primer yang bersumber dari pihak eksternal. Sumber data untuk penelitian ini adalah laporan auditor independen yang terdapat dalam laporan tahunan perusahaan yang didapat dari Pusat Referensi Pasar Modal Bursa Efek Indonesia. Data yang didapat akan diolah dan ditarik kesimpulan. Objek yang diteliti pada penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan yang bergerak di industri properti dan real estate.

Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan yaitu penelitian dengan cara pengumpulan bahan-bahan dari berbagai sumber dan mempelajari literatur-literatur yang berhubungan dengan topic pembahasan untuk memperoleh dasar teoritis.

### **1.7 Waktu Penelitian**

Penelitian dengan judul “Pengaruh Struktur Modal, Keputusan Investasi, dan Manajemen Modal Kerja Terhadap Profitabilitas” dimulai pada bulan Februari tahun 2013 hingga selesai. Penelitian ini fokus meneliti objek penelitian pada rentang tahun 2007-2011.