

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal merupakan aktivitas yang berkaitan dengan penawaran umum serta perdagangan efek dan menyediakan alternatif bagi investor yang ingin melakukan investasi. Pasar modal bertindak sebagai penghubung antara investor dengan perusahaan atau institusi perusahaan yang memiliki obligasi, saham dan lainnya. Bursa Efek Indonesia merupakan pasar modal yang ada di Indonesia. Di era globalisasi ini hampir semua negara memberi perhatian yang besar terhadap pasar modal karena memiliki peran yang strategis bagi pertumbuhan ekonomi suatu negara.

Seiring dengan berkembangnya ilmu teknologi dan informasi menimbulkan persaingan yang ketat dalam berbagai aspek, terutama bagi perusahaan yang sudah *go public*. Terdapat banyak sektor yang ada di Bursa Efek Indonesia yang salah satunya adalah sektor *property dan real estate*, dimana sektor *property dan real estate* dapat dikatakan sebagai salah satu sektor penting yang ada dalam suatu negara. Investasi pada sektor *property dan real estate* merupakan investasi yang sifatnya jangka panjang yang akan terus berkembang sesuai dengan pertumbuhan ekonomi yang ada di Indonesia dan dinilai sebagai salah satu investasi yang menjanjikan dimasa yang akan datang. Perkembangan pada sektor *property dan real estate* dinilai menarik, karena peningkatan jumlah penduduk yang terus meningkat menjadikan harga jual tanah dan bangunan juga akan meningkat, sementara tanah yang tersedia jumlahnya tetap.

Perusahaan sektor *property* dan *real estate* merupakan cakupan dari kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dalam melakukan kegiatan tentu membutuhkan dana yang selalu berkaitan dengan permodalan. Modal yang dibutuhkan oleh perusahaan bisa berasal dari modal sendiri (*internal*) maupun modal asing (*eksternal*). Modal sendiri bisa didapat dari setoran pemilik (modal saham) atau bisa berasal dari laba yang didapat oleh perusahaan, sementara modal asing bisa berasal dari pinjaman-pinjaman yang dilakukan oleh perusahaan, salah satunya pinjaman dari lembaga keuangan. Jika perusahaan lebih mengutamakan pemenuhan sumber dana dari dalam untuk memenuhi kebutuhan pendanaannya, maka risiko ketergantungan terhadap utang akan berkurang. Namun jika kebutuhan akan dana terus meningkat sementara sumber dana sudah maksimal digunakan, maka perusahaan dapat memilih alternatif untuk menggunakan dana yang berasal dari pihak asing atau berupa pinjaman.

Tujuan utama didirikan perusahaan khususnya pada sektor *property dan real estate* untuk memaksimalkan kemakmuran pemilik atau pemegang saham. Kondisi sektor *property dan real estate* yang optimal mampu dicapai apabila sektor tersebut mampu memanfaatkan peluang dan persaingan yang ketat. Hal ini menjadi tanggung jawab manajer untuk mampu menentukan struktur modal yang tepat untuk digunakan, manajer juga harus mampu menganalisa apakah kebutuhan pembiayaan perusahaan mampu dicapai dengan dana pribadi atau harus menggunakan bantuan dari dana asing. Besarnya jumlah utang yang dipakai dalam penetapan struktur modal akan menentukan tingkat *leverage* perusahaan sektor *property dan real estate*.

Secara umum peningkatan *Leverage* menghasilkan peningkatan pengembalian dan risiko, sedangkan penurunan *leverage* menghasilkan penurunan pengembalian dan risiko. Jumlah *leverage* dalam struktur modal perusahaan merupakan campuran utang jangka panjang dan ekuitas yang dikelola oleh perusahaan dapat secara signifikan mempengaruhi nilainya dengan mempengaruhi pengembalian dan risiko. Tidak seperti beberapa penyebab risiko, manajemen hampir sepenuhnya mengendalikan risiko yang diperkenalkan melalui penggunaan *leverage*. Karena pengaruhnya pada nilai, manajer keuangan harus memahami bagaimana mengukur dan mengevaluasi *leverage*, terutama ketika membuat keputusan struktur modal (Gitman, 2009:546). Semakin tinggi tingkat utang perusahaan, maka akan semakin tinggi resiko yang akan dihadapinya. Biaya tetap tinggi berakibat *leverage* operasi tinggi, perusahaan berbahaya apabila margin kontribusi tidak mampu menutup biaya tetap tersebut. Beban bunga yang tinggi berakibat *leverage* keuangan makin tinggi, perusahaan akan berbahaya jika laba operasi tidak mampu menutup beban bunga tersebut (Utari, 2014:199).

Tangibility dinilai memiliki pengaruh terhadap *leverage* perusahaan, ini karena kebanyakan perusahaan yang sebagian besar modalnya tertanam dalam *asset* tetap akan cenderung mengutamakan pemenuhan dari modal *ekstrenal*, ini dikarenakan dengan banyaknya aset tetap yang dimiliki perusahaan maka jaminan untuk melakukan pinjaman akan semakin banyak. Sementara perusahaan yang asetnya didominasi oleh aset lancar cenderung mampu melakukan pembiayaan operasional perusahaan menggunakan dana pribadi (*internal*).

Growth opportunity atau kemampuan perusahaan untuk berkembang pada sektor *Property dan Real Estate* di Indonesia tidak berjalan mulus. Pada tahun 2014 Indonesia mengadakan pemilihan legislatif dan pemilihan presiden, ini menyebabkan ketidakjelasan politik dan ketidakjelasan perekonomian yang besar. Menjelang pemilihan legislatif dan pemilihan presiden ternyata membuat para pengembang di Indonesia menunda proyek-proyek baru yang akan didirikan. Faktor ini menyebabkan penurunan pada pasar properti di Indonesia. Contohnya saja indeks harga properti hunian dari bank Indonesia menurun 6,3% di 2014, ini turun dari tingkat pertumbuhan tahunan sebesar 11,5% pada setahun sebelumnya, ditambah dengan naiknya inflasi Indonesia sebesar 8,4% pada tahun 2014. Hingga pada tahun 2017 sektor *Property dan Real Estate* masih belum mengalami peningkatan yang berarti dan pertumbuhan yang dinilai stabil, mayoritas investor banyak yang melepas sahamnya di sektor *Property dan Real Estate*, terlebih para investor asing. (www.kemenkeu.go.id).

Profitability atau kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba bisa menjadi penentu untuk mengukur sejauh mana *asset* perusahaan dibiayai oleh utang, karena semakin besar laba yang diperoleh oleh suatu perusahaan maka kemungkinan jumlah utang lebih sedikit.

Tabel 1.1 Profitabilitas Sektor *Property dan Real Estate*

Perusahaan	2013	2014	2015	2016	2017
Agung Podomoro Land Tbk.	1%	2%	5%	4%	7%
Ciputra Development Tbk.	7%	6%	7%	4%	31%
Duta Anggada Realty Tbk.	4%	8%	3%	3%	1%
Gowa Makassar Tourism Development Tbk.	7%	8%	9%	7%	6%
Jaya Real Property Tbk.	9%	11%	12%	12%	12%

Sumber: Bursa Efek Indonesia

Dari data yang terlampir diatas dapat dilihat bahwa selama periode 2013-2017 terlihat bahwa profit yang diterima perusahaan sektor *property* dan *real estate* mengalami fluktuasi. Ini dapat diartikan bahwa pemanfaatan aset yang dimiliki oleh sektor *property* dan *reals estate* belum maksimal sehingga keuntungan yang diperoleh setiap tahunnya cenderung tidak stabil bahkan menurun.

Tujuan akhir dari sebuah perusahaan adalah memperoleh laba secara maksimal. Dengan memperoleh laba yang maksimal sesuai dengan yang telah ditargetkan, perusahaan akan dapat berbuat banyak untuk kesejahteraan pemilik, karyawan, dan mampu meningkatkan mutu produk serta melakukan investasi baru. Oleh sebab itu manajemen perusahaan dituntut untuk memenuhi target yang telah ditetapkan sebelumnya, yang berarti besarnya keuntungan harus mampu dicapai sesuai dengan yang diharapkan dan bukan hanya sekedar untung (Khasmir, 2014:196)

Penelitian yang dilakukan oleh Nuri Baltaci dan Hasan Ayaydin pada tahun 2014 “*We find that leverage is significantly and positively associated with average industry leverage, firm size and GDP growth. We find also that leverage is significantly and negatively associated with tangibility, profitability, inflation and financial risk. The regression results for leverage are both theoretically and empirically plausible for banks in Turkey. Moreover, tangibility, profitability and GDP growth are consistent with the predictions of the pecking order theory, while firm size is consistent with the predictions of the trade-off theory. Our findings suggest that the capital structures of financial and non-financial firms are*

ultimately determined by the same drivers.” Menyatakan bahwa *tangibility*, *profitabilitas* dan pertumbuhan PDB secara signifikan dan negatif terkait dengan *leverage*, selain itu, *tangibility*, *profitability* dan pertumbuhan PDB konsisten dengan prediksi *packing order theory*.

Sementara penelitian oleh Mulya dan Ni Nyoman Alit Triani pada tahun 2014 mengatakan bahwa profitabilitas, ukuran perusahaan, struktur aktiva tidak berpengaruh signifikan terhadap *leverage*, sedangkan pertumbuhan perusahaan berpengaruh signifikan terhadap *leverage*.

Setelah mengetahui bahwa keputusan pendanaan merupakan keputusan penting yang akan mempengaruhi kemampuan perusahaan untuk dapat tetap bertahan dan terus berkembang, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* yang akan penulis terjemahkan kedalam karya tulis dengan judul : **“Pengaruh Tangibility, Growth Opportunity dan Profitability Terhadap Leverage pada Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2013-2017”**

1.2 Identifikasi Masalah

1. Pertumbuhan yang stabil dan dinilai lambat pada sektor *property dan real estate* menyebabkan banyak investor yang melepaskan sahamnya.
2. Semakin tinggi tingkat utang perusahaan menyebabkan risiko yang dihadapi perusahaan semakin besar.
3. Adanya fluktuasi pada perolehan laba perusahaan sektor *property dan real estate*.

4. Terdapat ketidak konsistenan yang dilakukan pada penelitian sebelumnya mengenai faktor yang mempengaruhi *leverage* perusahaan

1.3 Batasan Masalah

Dengan identifikasi masalah yang telah diuraikan diatas, maka masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini hanya terbatas pada pengaruh *Tangibility*, *Growth Opportunity* dan *Profitability* terhadap *Leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan yang akan dibahas dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah *tangibility* mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 ?
2. Apakah *growth opportunity* mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 ?
3. Apakah *profitability* mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 ?
4. Apakah *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* mempengaruhi *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia periode 2013-2017 ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengukur dan menganalisis:

1. Pengaruh *tangibility* terhadap *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.
2. Pengaruh *growth opportunity* terhadap *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.
3. Pengaruh *profitability* terhadap *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.
4. Pengaruh *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* terhadap *leverage* pada perusahaan *property dan real estate* di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

1.6.1 Manfaat Teoritis

Bagi para akademisi dan peneliti-peneliti selanjutnya, penulis berharap agar penelitian ini dapat digunakan untuk memperdalam pengetahuan serta menjadi acuan untuk penulisan-penulisan berikutnya mengenai pengaruh *tangibility*, *growth opportunity* dan *profitability* terhadap *leverage* perusahaan

1.6.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Perusahaan, agar dapat melihat dan membaca situasi, sehingga dapat mengelola fungsi-fungsi dalam manajemen, dan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan sebelum mengambil keputusan untuk menentukan alternatif pembiayaan perusahaan.
2. Bagi Investor, diharapkan dapat membantu dalam mengambil keputusan investasi dimasa yang akan datang, dengan mengetahui tentang kebijakan pendanaan.

3. Bagi Akademisi, sebagai bahan referensi tambahan bagi penelitian yang akan dilakukan dimasa yang akan datang.